

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ ПРАВА  
СУМСЬКОГО ДЕРЖАВНОГО УНІВЕРСИТЕТУ

Кафедра міжнародного, європейського права  
та цивільно-правових дисциплін

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА МАГІСТРА**

зі спеціальності 081 «Право»

Тема: **«ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ В  
УКРАЇНІ»**

Завідувач кафедри \_\_\_\_\_ к.ю.н. Завгородня В.М.  
(підпис)

Науковий керівник проекту \_\_\_\_\_ к.ю.н. Чурилова Т.М.  
(підпис)

Виконавець  
студент(ка) групи Ю.мз-83с \_\_\_\_\_ Дяченко Ю.О.  
(підпис)

## СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

**Навчально –науковий інститут права****Кафедра** міжнародного, європейського права та цивільно-правових дисциплін**Освітній ступінь** «магістр»**Спеціальність** 081 «Право»**ЗАТВЕРДЖУЮ**

Завідувач кафедри \_\_\_\_\_

Завгородня В.М.

“ \_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 2019 року

**З А В Д А Н Н Я  
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ МАГІСТРА**\_\_\_\_\_  
(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема проекту (роботи)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

керівник роботи \_\_\_\_\_

( прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом по університету від “ \_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20\_\_ року № \_\_\_\_\_

2. Термін здачі студентом закінченого проекту \_\_\_\_\_

3. Вихідні дані проекту (роботи)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4. Зміст магістерської роботи (перелік питань, які потрібно розробити) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень)

---



---



---



---

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада керівника	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв

7. Дата видачі завдання \_\_\_\_\_

### КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів магістерської роботи	Строк виконання етапів магістерської роботи	Примітка

Студент-дипломник \_\_\_\_\_  
( підпис )

\_\_\_\_\_ (прізвище та ініціали)

Керівник проекту \_\_\_\_\_  
( підпис )

\_\_\_\_\_ (прізвище та ініціали)

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	
РОЗДІЛ 1 ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ В УКРАЇНІ.....	
1.1 Історико-правовий аспект правового регулювання вирішення земельних спорів.....	
1.2 Поняття, ознаки та особливості вирішення земельних спорів.....	
1.3 Порівняльно-правовий аналіз вирішення земельних спорів за законодавством України та земельним законодавством зарубіжних країн.....	
РОЗДІЛ 2 ПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ В УКРАЇНІ.....	
2.1 Судове вирішення земельних спорів .....	
2.2 Позасудове вирішення земельних спорів.....	
2.3 Медіація як спосіб вирішення земельних спорів.....	
ВИСНОВКИ.....	
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	

## ВСТУП

Проблема належного вирішення земельних спорів є актуальною вже протягом тривалого проміжку часу, адже ефективно та своєчасне вирішення земельних спорів є однією з найважливіших гарантій в реалізації земельних прав та інтересів сторін таких спорів та відповідає за забезпечення принципу верховенства права у земельних відносинах.

Проблеми визначення земельного спору, зокрема розкриття сутності поняття земельного спору, його складу, особливостей та класифікацій, розроблялися в роботах Лейби Л.В., Алексєєвої Н.А., Арсенюк А. О., Артеменко В.П., Врублевського О.С., Улюкаєва В.Х., Корнєєва Ю.В., Боголюбова С.А., Шульги М.В., Бакиновської О.А., Свешникова Г.А., Романова В.І., Килимника І.І., механізмам вирішення земельних спорів присвячені роботи: Бакуліна С. В., Каракаш І.І. , Ковтун О.М., Коновалов В. В., Корнєєв Ю. В., Котелевець А.В., Лейба Л. В., Лисенко Я. О., Мілімко Л. В., Мірошниченко А. М., Михайлюк Я., Настіна О.І., Романов В.В.

Однак, не зважаючи на суттєву кількість наукових робіт, присвячених питанням вирішення земельних спорів, існує необхідність в подальшому дослідженні у напрямку узагальнення механізмів вирішення земельних спорів, спираючись на попередній досвід України та досвід зарубіжних країн.

Метою дипломної роботи є формування науково-методичних підходів правового вирішення земельних спорів та надання узагальнених висновків, направлених на удосконалення механізму правового вирішення земельних спорів.

Реалізація поставленої мети обумовила необхідність вирішення наступних завдань:

- визначити основні періоди в становленні та розвитку правового регулювання вирішення земельних спорів;
- з'ясувати сутність поняття земельного спору, його складу та ознак;

- здійснити класифікацію земельних спорів;
- провести порівняльно-правовий аналіз вирішення земельних спорів за законодавством України та земельним законодавством зарубіжних країн;
- проаналізувати правовий механізм вирішення земельних спорів судовим шляхом;
- проаналізувати правовий механізм вирішення земельних спорів позасудовим шляхом;
- визначити характерні особливості медіації як альтернативного способу вирішення земельних спорів.

Об'єктом дослідження виступають суспільні відносини, які виникають у ході вирішення земельних спорів, а предметом – правовий механізм вирішення земельних спорів.

У процесі дослідження використовувалися такі методи: узагальнення та систематизації (при дослідженні сутності земельного спору, класифікації земельних спорів, механізмів вирішення земельних спорів), історичний метод (при дослідженні основних періодів в становленні та розвитку правового регулювання вирішення земельних спорів), методи графічного зображення даних (при визначенні періодів розвитку земельного законодавства), порівняльно-правовий метод (при виявленні особливостей правового регулювання вирішення земельних спорів в Україні та в деяких зарубіжних країнах).

Інформаційною базою для дослідження є чинні законодавчі та нормативно-правові акти, що регулюють механізм вирішення земельних спорів, узагальнення судової практики, що систематизовано в Пленумах Верховного Суду, праці вітчизняних та зарубіжних науковців, присвячені проблемам вирішення земельних спорів.

Робота складається зі вступу, двох розділів, що містять 6 підрозділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи – 89 сторінок. Робота містить список використаних джерел, що складається з 98 найменувань.

## РОЗДІЛ 1

### ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ В УКРАЇНІ

#### 1.1 Історико-правовий аспект правового регулювання вирішення земельних спорів

Аналізуючи сучасне законодавство, що встановлює норми вирішення та врегулювання земельних спорів, не можливо не звернутися до питань історії розвитку земельного та процесуального законодавства на території України стосовно цієї сфери.

Вивчення джерел права, що містять норми врегулювання земельних правовідносин та вирішення конфліктів, які виникають, специфіки земельних правовідносин на різних історичних етапах розвитку України, визначення позитивного та негативного досвіду, дозволяє більш грамотно визначити проблеми та сформулювати необхідні висновки та пропозиції, спрямовані на вдосконалення законодавства щодо регулювання порядку розгляду та вирішення спорів, що можуть виникнути у сфері земельних правовідносин [1].

В історії розвитку законодавства, яке регулює питання розгляду та вирішення земельних спорів в Україні, можна виділити наступні три великих періоди:



Рисунок 1.1 – Періоди розвитку земельного законодавства в Україні

Земельні відносини реалізувалися на території сучасної України з давніх часів. Відповідно багато віків здійснювалося регулювання земельних відносин нормами звичаєвого права на території України та було наділено наступними особливостями:

- феодальні відносини розвивалися нерівномірно (Київській, Чернігівській, Галицьких землях процес проходив швидше);
- феодальна землевласність породжувала в середні віки систему васальних відносин типу васалітету – сюзеренітет;
- високий авторитет церкви посприяв становленню її як великого землевласника;
- панування на Русі Золотої Орди протягом двох століть слугувало основою для розвитку феодальних відносин того періоду;
- феодальна роздробленість затримувала економічний розвиток регіонів, оскільки перешкоджала обміну між ними, що впливало й на розвиток земельних відносин.

Розвиток державності на території України спричинив появу збірника правових норм – Руської Правди Ярослава Мудрого, яка стала першою писемною пам'яткою звичаєвого права Давньої Русі. Деякі норми збірника були присвячені регулюванню широкого кола земельних відносин, таких як власності на землю, оренді, спадкуванню землі тощо.

Становлення правового регулювання вирішення земельних спорів було і поки що залишається складним та неоднозначним. Досить типовим історичним прикладом є становлення базових засад вирішення межових земельних спорів. У науковій літературі відзначається, що наявність великих вільних масивів, придатних для обробітку земель, а також відсутність права приватної власності на землю зумовлювало широкі колективістські засади у володінні та користуванні земельними ділянками [2].

У зв'язку з цим тривалий час спорів щодо меж земельних ділянок взагалі не було. Виникнення земельно-межових відносин нерозривно пов'язане з питанням межуванням земель, що запроваджувалося в той чи інший спосіб в



процесі розвитку життєдіяльності суспільства. Зокрема, на його первісному етапі визначення меж землеволодінь здійснювалося шляхом фактичної обробки певного земельного простору. Припинення обробки певного земельного простору або зміна його площі призводила до зміни меж самого землеволодіння, тому на даному етапі земельно-межові відносини врегульовувалися за допомогою звичаєво-правовим формам.

Збірник «Руська правда» врегульовувала відносини переважно між князями, а її головною метою було забезпечення цілісності всіх князівств в межах однієї держави. Відповідно до збірника «Руська правда» землі розподілялися на княжі, ті, якими володіли князі, та громадські, ті, якими керувала громада («земська династія») та її орган в особі віче. Внутрішньо громадські, в тому числі і земельні відносини, вирішувалися в той час як за нормами звичаєвого права, так і за окремими нормами «Руської правди».

Першочергово посиленому захисту підлягали всі приватні володіння, прикладом слугує ст. 34 «Руської Правди» (коротка її редакція), за якою мав сплачуватися високий штраф за псування межового знаку, що вказувало на вже тодішню турботу про забезпечення стабільності земельних відносин. У ст. 33 «Руської Правди» встановлювалася особлива організованість охорони як феодалських землеволодінь, так і осіб, що працювали на них [3].

Норми, що стосуються земельного процесу та процедур вирішення земельних спорів, виявляються також в Новгородській Судній грамоті – ст. 24 грамоти визначила процедуру відстрочки в процесі про землю – надавалася одна відстрочка (на три тижні), яка оформлялася спеціальною терміною грамотою, що затверджувалася спеціальною печаткою посередника. Відстрочку можна було взяти за договором з іншою стороною або за згодою суду. У випадку якщо інша сторона не оформляла термінову грамоту, то така справа повинна була розглядатися без відстрочки.

Свої особливості земельно-межових відносин спостерігалися і в монголо-татарській етап їх розвитку. Нові соціально-економічні умови потребували

закріплення меж князівств, у тому числі й «чорної землі», із ціллю правильного нарахування та збору «татарської данини».

Саме на монголо-татарській стадії розвитку з'являється таке поняття як опис (оформлення) меж, що є характерним для укладення угод про відчуження земельних ділянок. Опис меж земельної ділянки здійснювався через детальну характеристику місця її розташування із чітким списком та описом усіх межових знаків та з приписом на свідків, що були присутні під час встановлення меж у природі або при самому опису меж земельної ділянки. Документ, в якому містився опис меж ділянки, мав назву межової грамоти [4].

Аналізуючи історико-правові відомості та звичаї IX–XI ст., зокрема Руську Правду, церковні Статути Володимира та Ярослава, окремі князівські грамоти, можливо дійти висновку про відтворення в законодавчих актах того часу процесів становлення та розвитку земельних відносин, насамперед відносин власності на землю, проте, наприклад, у Руській Правді досить чітко вираженим є напрям до захисту на законодавчому рівні інтересів тільки панівного шару великих землевласників (бояр).

Псковська судна грамота (1397 р.) регулювала діяльність межового суду та встановлювала систему судових доказів у справах про спірне землеволодіння.

Судебник 1497 року містив дві статті, що стосувалися питань вирішення земельних спорів – це ст. 62 «Про межі», в якій передбачалася відповідальність за псування межових знаків, і ст. 63 «Про землі суд», у якій встановлювався термін давності по земельних позовах. Вперше законом встановлювалося два терміни давності: трирічний термін давності для приватних осіб та шестирічний термін – по земельних спорах з позовів по вилученню в неправомочного власника великокнязівської землі. У випадку подачі позову строк позовної давності зупинявся, а землі до вирішення спірного питання судом передавалися під нагляд пристава [1].

Судебник 1550 року зберіг норми ст. 63 Судебника 1497 року щодо строків давності в земельних позовах, проте змінився порядок земельного судочинства. Суди при розгляді земельних справ склалися з довірених по кожній стороні

осіб, які вирішували питання щодо меж володінь. Свідками при цьому були старожили, для яких була встановлена своєрідна форма присяги. У ст.84 Судебника встановлювалося, що приказним людям, боярам,государю – всім центральним судовим органам, відправляти не двох, а тільки одного суддю на вибір судових органів, а не за бажанням сторін.

В Соборному Укладенні 1649 року встановлювалося, що показання свідків в земельних спорах (у тому числі в частині доказування права власності) за ступенем важливості поступаються обґрунтованому документально праву землеволодіння. А документальне оформлення земельних прав являло собою складний комплекс юридичних дій. У ст. 213 гл. 10 встановлено поняття права землеволодіння та вказано, що землевласники захищаються судом від насильства та захоплення, якщо їх права можуть бути доведені через встановлений порядок [5].

У XV–XVI столітті господарство з натурального переходить до товарно-грошового, набираючи нових рис правового регулювання. У другій половині XVI ст. збільшення товарності сільськогосподарського виробництва через фільварок перетворили Україну на міжнародного експортера сільськогосподарської продукції.

Соборне Уложення 1649 р. є збірником законів Московської держави, дійсність якого продовжувалася аж до 1832 р. та ним регулювалося значне число земельних відносин, пов'язаних з земельними сервітутами, нормами продажу земель у вотчину, вирішенням спорів щодо знищення межових знаків тощо.

Відповідно до Соборного Уложення основними шляхами придбання прав на речі, а також й на землю, є наступні:

- а) придбання прав на землю через укладення договору (усного або письмового) купівлі-продажу;
- б) дарування землі;
- в) набувальна давність.

У Соборному Уложенні також вперше здійснено систематизацію законодавства, розмежування норм права за галузями.

У XVIII ст. вперше проводилося державне межування, що поділило володіння на два види: генеральне – щодо визначення меж між державними та приватними володіннями, та спеціальне – межування приватних ділянок в рамках округів [1].

Особливо успішно розвивалося система межування в період царювання Катерини II, були розробленими наступні законів:

- Маніфест 1765 року;
- «Генеральні правила» та «Настанови землемірам» у 1766 році;
- Межова інструкція у 1776 році;
- кодифікований акт – Звід законів межових.

Зазначені закони більше століття відігравали основоположну роль при регулюванні та організації земельного кадастру.

Генеральне межування у цей період мало за головну мету організацію та регулювання земельного кадастру, а також виділення меж земельних володінь поміщиків, купців, козацької старшини та інших землевласників. В Україні розглядалися питання щодо спірних межових справ підкоморськими судами, що в 1834 р. перейменували на межові суди. Діяльність саме таких підкоморських судів можна вважати як початкову точку в формуванні головних правових засад при вирішенні межових земельних спорів.

Такі підкоморські суди діяли в кожному повіті і відповідно до цивільно-процесуального порядку вони мали компетенцію, що є похідною від земських судів, від яких надходили справи щодо межових спорів та кордонів земельних володінь.

Підкоморські суди у Правобережній Україні створювався спеціально для вирішення спорів щодо меж земельних ділянок. Такі справи вирішувалися одним суддею, якого називали підкоморій, якого призначав спочатку князь, а з 1588 р. шляхтою повіту виділялося чотири кандидати посаду підкоморія, а великий князь обирав та призначав на посаду одного з них [6].

Під час судової реформи у 1763 р. підкоморський суд було створено також і в Лівобережній Україні, який обирався на території полку полковою старшиною

та землевласниками. Склад суду довічно формувався з підкоморія, писаря та коморника.

Недивлячись на похідність компетенції підкоморських судів від земських, посади їх суддів вважалися більш престижними, ніж аналогічні в земських. Така значимість посади підкоморія зумовлена специфічною компетенцією підкоморських судів. Справи по земельних спорах виникали переважно між привілейованими великими землевласниками, вони займалися врегулюванням внутрішніх протиріч в цих станах.

Тому до підкоморських суддів ставилися значні вимоги з дуже високим рівнем правової компетенції та знання земельних правових документів. Підкоморій сам собі міг обрати 1-2 помічників – коморників з числа сотенних старшин. До підкоморських судів також обиралися комісари для вирішення приватних земельних спорів та справ щодо державних маєтків. На їх користь надходили «копцеві гроші», що отримувалися від сторін справ за межування земельних володінь.

Було висунуто припущення у науковій літературі, що завданням земельних комісарів є попереднє з'ясування обставин справ при виїзді на місце, їх вирішенням на місці через примирення сторін та у здійсненні безпосереднього межування спірних земель. Справи розглядалися на місці спірних меж землеволодінь, де підкоморій заслуховував пояснення обох сторін, опитував їх сусідів та виносив рішення, в результаті якого особисто встановлював межові знаки. Тому можна зробити висновок, що підкоморські суди були своєрідними спеціалізованими земельними судами.

У 1783 р. такі підкоморські суди ліквідувалися, а 1796 р. знову відновили свою діяльність. З 1834 р. по 1840 р. підкоморський суд діяв під назвою межового.

Правових джерел регулювання земельних відносин часів запорізьких козаків не збереглося, земля являла собою общинну власність, а січове козацтво володіло угіддями на правах общини, деякі ділянки землі віддавалися для козаків-зимівчан в їх особисту власність [4].

Переломним етапом для історії земельних відносин став 1861 рік, у який відбулося скасування кріпосного права. Правову основу реформи становили як спеціальні для всієї імперії нормативні акти, так і спеціально створені для українських територій укази та постанови.

Аналізуючи земельні відносини Російської імперії, можна зробити висновок, що в XVII – XVIII ст. складається земельно-правовий лад, який не повністю руйнується під час Лютневої революції 1917 року, а його деякі елементи були закріплені в нормах законодавства радянського періоду через пару десятиліть.

Активне формування земельного законодавства починається із 1906 р., у час, коли приймаються наступні укази:

- «Про призначення вільних казенних земель у Європейській Росії до продажу для розширення селянського землеволодіння» від 27 серпня 1906 р.;

- «Про новий пільговий порядок виділу з общини» від 09 листопада 1906 р.;  
та закони:

- «Про зміну та доповнення деяких постанов про селянське землеволодіння» від 14 червня 1910 р.;

- «Про землевпорядкування» від 24 травня 1911 р. тощо.

Система джерел земельного права поповнюється новими елементами, як от постановами Ради міністрів та «мнєніями» Державної ради, які мали підзаконний та обов'язковий для всіх органів виконавчої влади характер.

Другим великим етапом у становленні законодавства про землю та процедур вирішення земельних спорів став радянський період, починаючи від Жовтневої революції 1917 року. Значні зміни земельного ладу відбулися після прийняття 2-м Всеросійським з'їздом рад 26 жовтня 1917 р. Декрету про землю, який став першим земельним законом Радянської Росії. До складу якого було включено Селянський наказ про землю, до якого входило 242 селянських накази з різних регіонів, що доставлялися депутатами Першого Всеросійського з'їзду рад селянських депутатів. [7].

З прийняттям Земельного кодексу в 1922 році вирішення земельних спорів відбувалося шляхом їх розгляду спеціально заснованими волосними, повітовими та губернськими земельними комісіями.

Акт про Загальні засади землекористування і землеустрою став першим загальносоюзним кодифікованим земельним актом, що складався із 13 глав та 63 статей, які де-юре закріплювали виключну державну власність на землю.

У 1930-х роках інтенсивного почали формуватися законодавчі акти про колективізацію землі та майна селянських господарств України та визначення особливостей в його застосуванні на території України. Радянське керівництво, реформуючи земельне законодавство, вводили нові законодавчі акти не через внесення змін та доповнень до основних актів земельного законодавства – Земельного кодексу УСРР 1922 року, Загальних засад землекористування та землевпорядкування тощо, а через впровадження в дію політико-правових актів, що затверджувалися спільно Центральним комітетом партії більшовиків та Радою Народних Комісарів СРСР, що на той час мала статус центрального органу виконавчої влади.

5 січня 1930 року ЦК ВКП(б) прийняв постанову «Про темпи колективізації і заходи допомоги держави колгоспному будівництву», відповідно до якої Україна була віднесена до групи районів СРСР, де колективізацію мали завершити у прискореному порядку – восени 1931 року або навесні 1932 року [8]. Реформа чітко виділила два напрямки: щодо адміністративного порядку вирішення спорів, що виникають при землевпорядкуванні та територіальних спорів, і щодо судового напрямку – для вирішення спорів, що пов'язані з порушенням прав землекористувачів. Такі напрями вирішення земельних спорів використовувалися до 1932 року.

Діяльність земельних комісій в 1932 році відрізнялися від їх діяльності в 1922-1930 роках:

- в залежності від поставлених завдань метою земельних комісій 1922-1930 років було вирішення земельних спорів, а в їх діяльності в 1932 році переважали в основному контрольні функції при використанні колгоспних земель, що було

викликано тим, що перед колгоспами постало завдання в найбільш ефективному використанні наданих у їх користування земель;

- в залежності від порядку утворення земельних комісій: в 1922-1930 рр. деякі члени таких комісій обиралися, а з 1932 р. весь її склад формувалася з посадових осіб.

3 вересня 1932 року ЦВК та СНК СРСР прийнято спеціальну Постанову «Про створення стійкого землекористування колгоспів», що визначала новий порядок розгляду земельних справ, що були пов'язаними із землекористуванням колгоспів. Земельні спори було виключено з цивільної чи навіть «змішаної» юрисдикції. Всі подібні суперечки вирішувалися адміністративним шляхом органами, яким належали повноваження в галузі державного управління.

Після Великої Вітчизняної війни посилювалася централізація правового регулювання земельних відносин. 13 грудня 1968 року Верховною Радою СРСР було затверджено новий загальносоюзний земельний закон – Основи законодавства Союзу РСР та союзних республік про землю, що складалася з 50 статей, що об'єднувалися до 11 розділів. Головним завданням закону було вдосконалення земельного законодавства через узагальнення 40-річного досвіду застосування Основних засад землекористування та землеустрою 1928 року та затвердження жорстких меж у розвитку земельного законодавства союзних республік та його уніфікації. У новому земельному законі закріплювався принцип пріоритету союзного земельного законодавства над земельним законодавством союзних республік [8].

Стаття 49 Основи законодавства Союзу РСР та союзних республік про землю визначала повноваження органів щодо вирішення земельних спорів, врегульовувала підвідомчість земельних спорів.

У відповідності до закону земельні спори розглядалися в основному в адміністративному порядку. Судам же надавалися повноваження щодо вирішення спорів між співвласниками індивідуальних будівель на землях міст, селищ міського типу та на земельних ділянках, які відводилися виконавчими



комітетами сільських рад депутатів трудящих в сільських населених пунктах, а їх предметом був порядок користування загальною земельною ділянкою

Своєрідним підсумком розвитку радянського земельного законодавства, основою його наступного розвитку стали «Основи земельного законодавства Союзу РСР і союзних республік», що були прийняті Верховною Радою СРСР 12 грудня 1968 року, відповідно до яких Верховною Радою УРСР 8 липня 1970 року був прийнятий новий Земельний кодекс УРСР. Земельний кодекс УРСР складався із 174 статей, що були об'єднані у 12 розділів та 28 глав, та повністю відтворював зміст статей Основ 1968 року з незначною їх деталізацією [9].

Земельний кодекс УРСР 1970 року закріплював про можливість перебування землі у виключній власності тільки держави (стаття 3), заборону укладення цивільних правочинів з приводу землі (стаття 169) та отримання як громадянами, так і юридичними особами земельних ділянок тільки на праві користування і відповідності до рішення органів державної влади. Водночас Кодекс, як і Основи 1968 року, містив значну кількість нововведень, що стосувалися:

- по-перше, встановлено поділ земельного фонду на 6 категорій земель з метою забезпечення їх цільового використання. Згідно зі статтею 4 Земельного кодексу УРСР 1970 року земельний фонд країни включав:

а) землі сільськогосподарського призначення, що надавалися у користування колгоспам, радгоспам та іншим землекористувачам для сільськогосподарських цілей;

б) землі населених пунктів (міст, селищ міського типу та сільських населених пунктів);

в) землі промисловості, транспорту, курортів, заповідників та іншого несільськогосподарського призначення;

г) землі державного лісового фонду;

д) землі державного водного фонду;

е) землі державного запасу.

Кожна категорія таких земель мала особливий правовий режим, який являв собою важливий правовий засіб забезпечення цільового використання земель.

- по-друге, Земельним кодексом УРСР 1970 року досить чітко визначався перелік та повноваження органів влади, наділених повноваженнями в області вирішення земельних відносин, відповідно до статті 8 таке регулювання може здійснюватися Радою Міністрів СРСР, Радою Міністрів Української РСР, виконавчими комітетами місцевих рад народних депутатів та спеціально уповноваженими державними органами у відповідності до діючого законодавства Союзу РСР та Української РСР, до яких входили Міністерство сільського господарства УРСР, його органи на місцях, інші державні органи, до повноважень яких відносилися зазначені функції.

- по-третє, вперше на законодавчому рівні встановлена функція ведення Державного земельного кадастру для збереження всієї сукупності можливої та необхідної інформації про природний, господарський та правовий стан земель (статті 145–147). Рада Міністрів СРСР встановлювала порядок ведення кадастру земель, форми кадастрової документації, періодичність оновлення кадастрових відомостей.

Наприкінці 80-х років ХХ століття стали проявлятися значні суперечності, що назрівали в розвитку земельних відносин, що викликалися виключною монополією державної власності на землю, концентрацією прав щодо розпорядження землею в загальносоюзних відомствах та міністерствах, що спричинило порушення земельних прав регіонів та національних меншин і викликало необхідність докорінної зміни земельних відносин через проведення земельної реформи, та стало точкою відліку третього етапу розвитку законодавства, що регулювало порядок вирішення земельних спорів [10].

18 лютого 1990 року Верховна Рада УРСР прийняла третій в історії земельного законодавства України кодифікований земельний акт – Земельний кодекс УРСР, що набув чинності з 15 березня 1991 року (окрім глави 5, що вступила в дію з 1 липня 1992 року).

Новели Земельного кодексу УРСР відображали деяку лібералізацію земельного ладу у дусі політики перебудови:

- по-перше, Земельний кодекс УРСР 1990 року вніс певні зміни у поділ земельного фонду країни на категорії земель. Згідно зі статтею 3 Кодексу землі УРСР поділялися на:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі населених пунктів (міст, селищ міського типу і сільських населених пунктів);
- в) землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення;
- г) землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- д) землі лісового фонду;
- е) землі водного фонду;
- є) землі запасу [11].

Порівняно з Земельним кодексом УРСР 1970 року Земельний кодекс УРСР 1990 року ввів принципово новий вид земель – землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, що раніше належали до тієї ж категорії, що і землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони тощо [12];

- по-друге, Земельний кодекс УРСР, встановлюючи незмінність та виключність інституту права державної власності на землю (власності народу Української РСР), визначив нові інститути прав на земельні ділянки, тепер, окрім права користування (постійного або тимчасового), земельні ділянки могли надаватися фізичним та деяким юридичним особам на праві володіння, а також на праві оренди;

- по-третє, повноваження органів державної влади з приводу розпорядження землями було передано самим радам народних депутатів від виконавчих комітетів таких рад;

- по-четверте, на відміну від попереднього кодексу Земельний кодекс УРСР 1990 року фактично виключає інститут права вторинного користування землею, коли земельні ділянки могли надаватися у вторинне користування за рішенням юридичних осіб – їх первинних землекористувачів. Цей Кодекс передбачав, що земельні ділянки можуть передаватися у користування тільки органами влади, що діють від імені держави як власника землі;

- по-п'яте, статтями Кодексу визначається перехід від безоплатного до платного користування землями, зокрема відповідно до статті 35 Кодексу плата за землю стягується як земельний податок або орендна плата щорічно, розмір такої плати має визначатися в залежності від якості та місця розташування земельної ділянки виходячи з кадастрової оцінки земель;

- по-шосте, Кодекс 1990 року юридично реабілітує фермерські господарства, що знаходилися під забороною від часів колективізації. Відповідно до статті 59 Кодексу громадянам Української РСР, що мають бажання вести селянське (фермерське) господарство, надаються за їх волею у довічне володіння, що може успадковуватися, або в оренду земельні ділянки, включаючи присадибні наділи.

13 березня 1992 року прийнято нову редакцію Земельного кодексу України, що підтвердила форми власності на землю та врегулювала шлях передачі земель до приватної власності громадянам України для саме тих цілей, що вони за попереднім кодексом надавалися до довічного успадкування володіння ними, щодо інших суб'єктів права та інших цілей землі могли надаватися у постійне або тимчасове користування, зокрема надаватися й на умовах оренди.

Прийняття оновленого Земельного кодексу спричинило значні зміни у земельних відносинах та проведення земельної реформи, основною метою якої стала приватизація земель, її передача до приватної власності громадян України та до колективної власності сільськогосподарськими товариствами. Порядок вирішення земельних спорів змінним не був.

Прийняття нових нормативних актів в області земельних відносин, зокрема Законів України «Про плату за землю» від 19.09.1996 р., «Про оренду землі» від 06.10.1998 р., Указів Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам та організаціям» від 08.08.1995 р., «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» від 12.07.1995 р. та ін., призвело до виникнення нових категорій земельних спорів, пріоритетність при вирішенні яких остаточно стала віддаватися саме судовим органам.

25 жовтня 2001 року прийнято Земельний Кодекс України в новій редакції, який набув чинності 1 січня 2002 року і продовжує діяти до цього часу, норми Кодексу були направлені на завершення земельної реформи [13].

Радикальне реформування земельних відносин, що розпочалося в Україні з 1990 р., провело правове регулювання земельних відносин на якісно новий рівень. Так, після запровадження земельної реформи та прийняття нових нормативних актів, включаючи й нову редакцію Земельного кодексу (1992 р.), новий Земельний кодекс України (2001 р.), земельні відносини зазнали суттєвих радикальних змін.

На цьому етапі сформувався принципово новий підхід щодо системи органів, що уповноважені вирішувати земельні спори, та демократизації процедури їх вирішення [1].

Таким чином, правові засади щодо вирішення земельних спорів протягом тривалого часу змінювалися, вдосконалювалися, застосовуючи при цьому історичний досвід, цей процес продовжується і дотепер. Водночас можна зробити висновок, що на різних етапах законодавчо обов'язково закріплювалася система певних органів (спеціалізованих органів), які мали вирішувати ті чи інші категорії земельних спорів.

## 1.2 Поняття, ознаки та особливості вирішення земельних спорів

Впровадження в Україні сучасної земельної реформи на основі можливості існування різноманіття права власності на землю та збільшення способів землекористування, створення обставин для рівного розвитку різних форм господарювання на землі та формування багатуукладної економіки, значно вплинула на характер та суть земельних відносин. У такому випадку вона призвела до змін юридичної природи, причин виникнення та порядку розгляду, вирішення земельних спорів, що можуть виникати із земельних та пов'язаних суспільних відносин.

Статтею 14 Конституції України встановлено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, а право власності на землю гарантується державою. Таке право може набуватися та реалізуватися громадянами, юридичними особами та державою виключно у відповідності до закону [13].

Досить складною є природа земельного права, особливості земельного законодавства, що регулює суспільні відносини не лише для забезпечення права на землю суб'єктів права, а й для раціонального використання й захисту земель, викликає досить складні питання, зокрема й пов'язані з трактуванням поняття «земельний спір», при чому у чинному законодавстві відсутнє визначення поняття земельного спору.

Така проблема з чітким визначенням поняття земельного спору може бути пов'язана з тим, що земельні спори являють собою одну з найбільш складних категорій судових справ. Причиною цього, на думку А.Р. Емалтинова, є великий обсяг законодавчих норм, що встановлюють процедуру регулювання земельних відносин та їх складність, цінність землі і її двояку правову природу (як об'єкт природного світу та майно в економічному обороті) [14].

Д. А. Тоточенко відзначає, що складність трактування земельних спорів можна пояснити наступними причинами:

- різноманітністю земельних спорів;

- недостатньою сформованістю судової практики щодо земельних спорів внаслідок корінних перетворень законодавства в результаті земельної реформи;
- великою кількістю нормативних правових актів, що регулюють земельні відносини, які часто суперечать один одному;
- особливістю земельної ділянки як об'єкта нерухомості, правовий режим якого регулюється як земельним, так і цивільним законодавством [15].

Складність категорії земельного спору також є пов'язаною із законодавчим закріпленням та існуванням множинності форм власності на землю, багатофункціональністю та специфікою об'єкта земельних спорів, властивостями земель, що можуть бути використаними для різного цільового призначення, екологічним фактором окремих земельних спорів, особливостями суб'єктного складу земельних спорів.

У той же час у науковій літературі існують різні підходи до трактування трактування поняття земельного спору, зокрема це питання піднімалося у працях таких науковців як Лейби Л.В. [16], Бурцева О.В. [17], Лисенко Я.О. [18], Котелевець А.В. [19], Алексєєвої Н.А. [20], Артеменко В.П. [21], Врублевського О.С. [21], Улюкаєва В.Х. [22], Корнєєва Ю.В. [23], Боголюбова С.А. [24], Шульги М.В. [25], Бакиновської О.А. [26], Арсенюк А.О. [27], Свешникова Г.А. [28], Ерофєєв Б.В. [29], Килимника І.І. [30], Романов В.І. [31], Мілімко Л.В. [32].

При цьому, незважаючи на значну кількість досліджень, пов'язаних із земельними спорами, до цих пір на законодавчому рівні не встановлене їх правове визначення та не вироблено достатньо ефективного способу їх розв'язання із застосуванням альтернативних шляхів вирішення, не використовуючи традиційний судовий спосіб, що залишає простір для майбутніх наукових досліджень.

На основі розглянутих наукових джерел можемо виокремити три підходи до визначення поняття земельного спору. Прихильники першого підходу вважають, що в основі земельних спорів лежить обговорення і доведення прав на земельні ділянки [29]. Другий підхід до визначення змісту даного поняття

полягає в тому, що під земельними спорами слід розуміти конфлікти, що виникають з приводу порушення земельного законодавства [18, 31]. Прихильники третього підходу вважають, що земельні спори виникають з приводу прав на землю та інших пов'язаних з нею прав і обов'язків [20, 28, 30].

У науковій літературі багатьма авторами відстоюється думка щодо конфліктного характеру земельного спору, зокрема це підкреслюється у працях Шульги М.В. [25], Бакиновської О.О. [26], Лисенко Я.О. [18], Єрофєєва Б.В. [29], Улюкаєва В.Х. [22].

На нашу думку, не варто змішувати поняття земельного спору та конфлікту у сфері земельних правовідносин. Конфлікт у сфері земельних правовідносин є нерегульованою незгодою сторін з приводу виникнення, здійснення, припинення прав на землю або ж пов'язаних з нею прав та обов'язків.

Головною відмінністю конфлікту у галузі земельних правовідносин від земельного спору є те, що його виникнення та розвиток відбувається в позасудовому порядку. Земельний спір стає собою лише після подачі позову або заяви фізичною або юридичною особою до суду. Отже, земельний конфлікт, який набуде розгляду у суді, стає земельним спором, і не важливо чи насправді порушувалися земельні права особи чи вона помилялася при подачі позову до суду. Якщо ж земельні суперечності вирішуються тільки у позасудовому порядку, то вони є конфліктом, що можливо врегулювати угоду сторін з оптимальним для них варіантом виходу з конфліктної ситуації, в тому числі з допомогою незалежної сторони або через рішення, прийняте уповноваженим на те державним органом. В суді конфлікт також може бути усунуто через угоду сторін, але, враховуючи судову процедуру врегулювання розбіжностей, така ситуація буде являти собою спір.

За результатами проведеного дослідження підходів щодо визначення під категорією земельного спору розуміємо особливий вид правовідносин, що представляє собою розбіжність інтересів сторін спору – фізичних осіб (громадян України, іноземних громадян та осіб без громадянства), юридичних осіб, заснованих громадянами або юридичними особами України або іноземні, органи



місцевого самоврядування, держав – з приводу виникнення, здійснення або припинення прав на землю та інших пов'язаних з нею прав і обов'язків, що регулюються нормами земельного, цивільного, цивільного процесуального й арбітражного процесуального права та вирішуються передбаченими законом методами.

Земельні спори завжди виникають із конфлікту, суперечки або протилежних поглядів з одного й того ж питання [24,25].

Основними причинами виникнення земельних спорів можна вважати наступні:

- неврегульованість 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 [23].

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.

Земельні спори характеризуються певними ознаками – це, насамперед, предмет, його суб'єктний склад, відповідна процесуальна процедура вирішення.

Як предмет спору прийнято розглядати найсуттєвіші характеристики та ознаки його об'єкта, що займає визначальну роль при вирішенні спору по суті. Об'єкт спору виступає тільки як підстава, тобто тим, з приводу чого виникає земельний спір. 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 [30].

Під змістом спору розуміються суб'єктивні права та обов'язки суб'єктів спірних правовідносин, які їм кореспондують. Зіткнення інтересів сторін спору відбувається під час їх реалізації. Відповідно до цього під змістом земельного спору розуміємо особливий стан суб'єктивних прав та юридичних обов'язків суб'єктів спірних правовідносин, які характеризується динамічністю розвитку [27].

Традиційним раніше вважалося визначення землі як особливої ознаки об'єкта земельних спорів. У сучасних реаліях головною ознакою земельних спорів є їх пряме чи опосередковане відношення до території України, земельних ділянок (їх частин) чи прав на такі ділянки, у тому числі це стосується й земельної частки (паю), що визначається в ст. 2 Земельного кодексу України [13].

Для землі як об'єкту земельних спорів притаманні такі її специфічні юридичні риси, пов'язані з територією: характерність державно-територіального значення в межах кордонів України, власність Українського народу в межах території України (ст. 13 Конституції України), просторовість бази при адміністративно-територіальному поділі й формуванні відповідних адміністративно-територіальних утворень, у межах певної території реалізація правомочності державних органів та органів місцевого самоврядування.

Наступною ознакою та обов'язковим елементом земельних спорів є суб'єктний склад. Суб'єктами земельних правовідносин є особи, наділені чинним законодавством правами та обов'язками, достатніми для участі в тих чи інших правовідносинах. Суб'єкти земельних спорів є досить неоднорідними й можуть належати до різних категорій.

Відповідно до Конституції та Земельного кодексу України суб'єктами земельних правовідносин можуть виступати: фізичні особи (громадяни, іноземні громадяни та особи без громадянства), юридичні особи, які були засновані громадянами або юридичними особами України або іноземні, територіальні громади, що можуть реалізувати свої правомочності безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, держави (Україна та іноземні держави можуть

реалізувати свої земельні правомочності через відповідні органи державної влади).

Окремою ознакою земельних спорів виступає й визначена чинним земельним законодавством процедура вирішення. Закріплення процедури вирішення земельних спорів на законодавчому рівні свідчить про наявність у них особливостей, які впливають і на специфіку їх розв'язання.

Відповідно до статті 158 Земельного кодексу України до органів, які можуть вирішувати земельні спори, зокрема, відповідно до положень зазначеної статті є суди, органи місцевого самоврядування та центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин [13]. Вирішувати земельні спори також можливо з використанням процедури самозахисту.

Як самозахист особи при врегулюванні земельних спорів можна вважати можливість (у випадку створення загрози або порушень прав власності на земельну ділянку) застосування протидії, що не суперечить законом та морально-етичним нормам суспільства, відповідає змісту права, що порушується, та направлена на попередження та припинення порушення або його наслідків.

На сьогодні для України є характерними наступні ознаки самозахисту при вирішенні земельних спорів відповідно до чинного законодавства та специфіки відносин з приводу захисту права власності на земельну ділянку:

- самозахист виступає як профілактичний спосіб охорони земельних прав, що попереджає порушення прав інших осіб або щодо порушення, що вже відбулося та продовжується [32];

- самозахистом є не тільки дії уповноважених осіб, а й її можливість звернення за сприянням до певних осіб (органів), що не розглядають цей спір [33];

- право на самозахист зароджується в момент виникнення права на судовий захист та не є підставою до переривання позовної давності;

- характер самозахисту визначається вчиненням дій фактичного порядку уповноваженою особою, дозволених законом, направлених на охорону майнових прав [34], а ціллю самозахисту виступає припинення порушень щодо майнових земельних прав осіб та забезпечення становища, що існувало до порушення прав [32].

Беручи до уваги ознаки самозахисту, вважаємо, що дієвою і не ризиковою ця форма захисту земельних прав може бути лише у разі існування між учасниками спору договірних відносин, при яких методи реагування на порушення узгоджені сторонами на договірній основі та мають відношення до цих сторін. Самозахист може допускатися як протидія незначним правопорушенням (наприклад, це справи, що стосуються порушення правил добросусідства).

Останнім часом відмічається збільшення земельних спорів через незнання правил добросусідства, відсутність належно оформлених документів, що підтверджують право власності на певну земельну ділянку, збільшено кількість звернень одних осіб на дії інших осіб, сусідів, односельців з причин, що можемо визначити як порушення правил добросусідства.

Чинним Земельним Кодексом України правила добросусідства визначаються таким чином, як:

- власниками і землекористувачами земельних ділянок бути обрані такі форми використання земельних ділянок, у відповідності до яких власникам сусідніх земельних ділянок буде завдано щонайменше незручностей, до яких відноситься задимлення, неприємні запахи, затінення, шумове забруднення тощо;

- власникам необхідно використовувати земельні ділянки таким чином, щоб власники сусідніх земельних ділянок могли використовувати їх за цільовим призначенням;

- власникам земельних ділянок необхідно співпрацювати при вчиненні дій, направлених на забезпечення прав на землю кожного з власників та використання таких ділянок із встановленням та додержанням прогресивних

технологій в вирощуванні сільськогосподарських культур та охороні земель (встановлення та зберігання межових знаків, раціональна організація територій, обмін земельних ділянок, дотримання сівозмін тощо).

Главою 25 Земельного Кодексу України встановлено, що земельні спори у межах населених пунктів, у тому числі з приводу додержання правил добросусідства, вирішуються органи місцевого самоврядування, проте у випадку незгоди сторін спору з рішенням органів місцевого самоврядування, центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, спір може вирішуватися судом та може бути досягнена домовленість між сторонами з використанням процедур медіації [13].

Сутність вирішення земельного спору компетентним органом полягає у з'ясуванні змісту і меж повноважень сторін спору та встановлення їх обов'язків щодо певних правовідносин [35].

Наступним важливим етапом розкриття сутності земельного спору є його поділ за різними ознаками. Проте дотепер ні в чинному законодавстві, ні в літературних джерелах не вироблено точного поділу видів земельного спору за всіма характеристиками. Далі систематизуємо різні погляди щодо класифікації земельних спорів.

Аналізуючи зміст Земельного кодексу України в редакції 2001 року, можливо розподіляти всі земельні спори на чотири види:

- а) спори щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що власне і становлять земельні спори;
- б) спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей, що становлять адміністративно-територіальні спори;
- в) спори щодо меж земельних ділянок, порушення правил добросусідства, встановлення обмежень в використанні земель та земельних сервітутів;
- г) інші спори, пов'язані з земельними відносинами.

На відміну від попереднього земельного закону, чинний Земельний кодекс не виділяє вказані спори в окремі різновиди, проте це не означає, що такі види зникли або втратили своє значення, зазначені спори і надалі на практиці

залишаються поширеними, а процедура їх вирішення викликає значних труднощів.

Як зазначається в юридичній літературі, узагальнення судової практики судів загальної юрисдикції свідчить про те, що спори, що виникають в результаті застосування ними земельного законодавства, вельми різноманітні. В деяких випадках – цивільно-правові спори про визнання недійсними угод із земельними ділянками, а в інших – справи про оскарження дій посадових осіб з надання земельних ділянок у власність громадян або з приводу порядку оформлення прав на земельну ділянку.

Традиційним в науці земельного права є підрозділ земельних спори на три групи, запропоновані В.В. Романовим:

- чисто земельні спори, пов'язані з порушенням чи оскарженням прав фізичних або юридичних осіб на землю, включаючи право володіння, користування та розпорядження землею;

- земельно-майнові спори, пов'язані не тільки з порушенням земельних прав, а й з відшкодуванням збитків, шкоди, викликаних цим порушенням;

- майнові спори, що можуть виникнути із земельних відносин, у випадку, коли спір про право на землю відсутній, а розглядаються майнові суперечки з приводу користування та розпорядження землею [36].

На наш погляд, основними критеріями для класифікації земельних спорів можуть виступати:

- а) за видом суб'єкта земельні спори можна поділити на спори, в яких обидві сторони виступають органи державної влади або місцевого самоврядування, земельні спори, в яких органи державної влади або місцевого самоврядування є лише однією зі сторін та земельні спори, що виникають між фізичними та (або) юридичними особами. Правове значення даного критерію полягає у визначенні підвідомчості і підсудності земельних спорів в залежності від виду суб'єкта правовідносини, а також особливостей порядку їх дозволу;

- б) за видом об'єкта спору (за ознакою приналежності об'єкта спору до певної категорії або виду дозволеного використання). Правове значення такої

класифікації полягає в можливості деталізації особливостей правового режиму конкретної земельної ділянки виходячи з її приналежності до певної категорії і виду дозволеного використання. Тому виділяємо земельні спори, що виникають у зв'язку з придбанням, обмеженням, припиненням та реалізацією прав на землі сільськогосподарського призначення, землі житлової та громадської забудови, землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі оздоровчого призначення, землі рекреаційного призначення, землі історико-культурного призначення, землі лісгосподарського призначення, землі водного фонду, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення [13];

в) за змістом можна виділити наступні земельні спори: пов'язані з приватизацією земель державної і комунальної власності, спори про належність земельної частки (паю), майнові спори, пов'язані із земельними відносинами [23];

г) за видом органу, що здійснює вирішення земельних спорів, виділяються земельні спори, які вирішуються судами (судове вирішення спорів) та земельні спори, які вирішуються спеціально уповноваженими органами (адміністративний порядок розгляду і вирішення земельних спорів).

д) за видом правовідносин, що виникають. Правове значення такої класифікації полягає в можливості визначення особливостей і об'єкта, і суб'єктного складу земельного спору, що виник. Залежно від цього критерію виділяємо наступні види земельних спорів:

- спори, що виникають внаслідок зміни правового режиму земельних ділянок (пов'язані з перенесенням земель з однієї до іншої категорії, зі зміною виду дозволеного використання земельної ділянки, з оскарженням встановленого виду дозволеного використання земельної ділянки, з оскарженням ненормативних актів органів державної влади, що обмежують або змінюють існуючий вид дозволеного використання земельної ділянки);

- спори, що виникають при порушенні права власності та інших речових прав на земельні ділянки (спори, пов'язані з порушенням права власності на

земельну ділянку, що не поєднано з позбавленням володіння, з витребування з чужого незаконного володіння належних земельних ділянок, з визнання права власності на земельні ділянки, з визнання відсутнім речового права на земельну ділянку);

- спори, що виникають при придбанні, обмеженні та припиненні прав на земельні ділянки (пов'язані з органами державної влади та місцевого самоврядування у зв'язку з відмовою в наданні земельної ділянки, з угод та інших юридично значущих дій, об'єктом яких виступає земельна ділянка, спори, пов'язані з укладенням, зміною, розірванням договорів, об'єктом яких виступає земельна ділянка, визнанням їх недійсними, пов'язані з прийняттям рішення, що тягне обмеження прав на земельні ділянки, спори, які можуть виникати при вилученні земельних ділянок для державних або муніципальних потреб);

- спори з органами Державного земельного кадастру (в зв'язку з відмовою у проведенні державного кадастрового обліку або його призупиненням, з виправленням технічних помилок, допущених при здійсненні державного кадастрового обліку, з відмовою або призупиненням державної реєстрації прав на земельну ділянку);

- спори, що виникають у зв'язку з реалізацією економічних заходів щодо використання та охорони земель (спори, пов'язані зі застосуванням законодавства про земельний податок, із застосуванням законодавства про оренду земельних ділянок).

Враховуючи те, що земля є не тільки територіальним базисом та основним засобом виробництва, а й складовою екологічної системи, тому земельний спір можемо віднести до одного з різновидів еколого-правового спору, тому всю сукупність земельних спорів за своєю спрямованістю можна поділити на дві групи:

- суто земельні спори – щодо порушення вимог раціонального використання земель, прав і законних інтересів власників землі, землекористувачів, у тому числі й орендарів [17];



- земельні спори екологічного спрямування – пов’язані з негативним впливом на стан земель як елементу довкілля, спори, пов’язані зі псуванням сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх виробничими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами, стічними водами та інше.

Таким чином, земельний спір – це особливий вид правовідносин, що представляє собою розбіжність інтересів сторін спору – фізичних осіб (громадян України, іноземних громадян та осіб без громадянства), юридичних осіб, заснованих громадянами або юридичними особами України або іноземні, органи місцевого самоврядування, держав – з приводу виникнення, здійснення або припинення прав на землю та інших пов’язаних з нею прав і обов’язків, що регулюються нормами земельного, цивільного, цивільного процесуального й арбітражного процесуального права та вирішуються передбаченими законом методами.

Вказане визначення, на відміну від раніше запропонованих, відображає невіддільні один від одного процесуальний та матеріальний зміст земельного спору, специфіку правового регулювання земельних спорів, суб’єктний склад та специфічний об’єкт спору.

Наукове визначення сутності поняття земельного спору має важливе не лише теоретичне, а й практичне значення. Так, на підставі теоретичних положень, які характеризують сутність земельних спорів та визначають їх ознаки, необхідно прийняти нові законодавчі акти, у яких потрібно сформулювати відмінність земельного спору з-поміж інших спорів, вивести повну класифікацію земельних спорів та розподілити юрисдикцію по розгляду земельних спорів, встановити необхідні способи захисту земельних прав та законних інтересів фізичних та юридичних осіб.

1.3 Порівняльно-правовий аналіз вирішення земельних спорів за законодавством України та земельним законодавством зарубіжних країн

На сьогодні значна кількість напрямів розвитку земельних відносин та їх організаційних структур в країнах з ринковою економікою демонструють, що при використанні досвіду інших країн при формуванні систем вирішення земельних відносин в Україні необхідно проводити з великою обережністю, адже обов'язково потрібно враховувати різні умови – культурні, природні, історичні умови, що були характерними для них під час становлення земельних відносин. У свою чергу досвід країн, що розвиваються, є більш різноманітним, але одночасно менш переконливий, адже будь-яке запозичення досвіду інших країн неминуче орієнтується на отриманні результати [37].

На формування системи регулювання земельних відносин в певних країнах сильний вплив мали їх історичні, природні, соціально-економічні, етнокультурні та інші умови, які визначили значну кількість форм земельного ладу в світі. Останнім часом відбувається схожа спрямованість зрушень в цьому напрямку, пов'язана з посиленням взаємозалежності між країнами на основі міжнародного обміну, зростаючими екологічними вимогами, але значення національної та регіональної специфіки залишається досить істотним, причина в існуванні деяких чинників минулого, що можуть стримувати прогресивні тенденції в аграрному секторі економіки, особливо це стосується менш розвинених країнах.

Цілий ряд об'єктивних чинників зумовили виникнення різних моделей земельних відносин, що виникають між державою, органами державної влади та громадянами цієї самої держави. Важливо, що в межах цих моделей навіть у рівній мірі прогресивні зрушення можуть не тільки приймати різні форми, але і здійснюватися на зовсім іншій принциповій основі. Більш того, напрями вирішення земельних спорів, що показали свою ефективність в одній країні, далеко не завжди будуть настільки ж ефективними в інших.

Досвід інших країн в сфері регулювання земельних спорів підтверджує факт того, що процедура медіації є досить ефективною в врегулюванні широкого числа правових земельних спорів. У той же час таку процедуру не можна назвати універсальною. Тому як наслідок, на практиці виникає проблема визначення

«належності» земельного спору для врегулювання за допомогою медіатора [38]. Не зважаючи на ефективність медіації значна частина земельних спорів вирішується судовими органами.

Світова практика розгляду земельних спорів, що можуть вирішуватися в судовому порядку, базується на дуалістичній моделі поділу на приватні та публічні земельні спори [39].

Приватні земельні спори, що можуть виникати між фізичними або юридичними особами з приводу володіння та розпорядження земельною ділянкою, в більшості держав світу, вирішуються в судах загальної юрисдикції.

Проте існує практика вирішення таких спорів і спеціалізованими судами:

- в Англії протягом тривалого часу успішно діють спеціальні суди з земельних питань;
- в США в окремих штатах діють суди спеціальної юрисдикції (або самотійно, або при окружних судах), серед яких, зокрема суди з земельних спорів [40];
- в Німеччині створено спеціальні суди з сільськогосподарських земель, які розглядають відповідні земельні спори, як за участю звичайних громадян, так і комерційних організацій [41];
- у Франції всі спори, що стосуються Статуту сільськогосподарської оренди та інші спори між орендодавцями та орендарями, розглядаються паритетними судами сільськогосподарської оренди [42];
- у Данії діють трибуни з питань оренди, що складаються з судді і двох засідателів, призначених суддею з числа представників асоціації землевласників, об'єднань орендарів і комерційних підприємств району;
- в Норвегії створені спеціальні суди з земельних питань (наприклад, щодо укрупнення земельних ділянок);
- у Фінляндії діють суди з земельних спорів щодо землевідведень;
- в Швейцарії створено спеціальні суди з питань оренди нерухомості (землі);

- у Туреччині розглядаються спеціальними судами з кадастрових спорів [43].

Публічні земельні спори, пов'язані з використанням та розпорядженням земельними ділянками державної та комунальної власності, що виникають на основі прийняття рішень або вчинення дій органами владних повноважень, розглядаються адміністративними судами або спеціальними судами, що створено за принципом діяльності адміністративного суду – розгляду спорів, які виникли при участі органів публічної влади.

Наприклад, відповідно до Законів про адміністративну юстицію, що характерні для країн континентальної системи права, зокрема, Кодексу адміністративних судів Франції, Закону про адміністративну процедуру Німеччини, до таких судів громадяни можуть звертатися при всіх публічних конфліктах, за винятком конституційно-правового характеру, якщо для вирішення такого спору не передбачено іншого суду.

Пропонуємо більш детально розглянути систему адміністративної юстиції у Німеччині. Процесуальні основи німецької моделі адміністративних судів регламентуються Положенням про адміністративні суди 1960 року.

Характерними для німецької моделі системи адміністративних судів є трьохрівневість структури: суди першої інстанції, вищі адміністративні суди земель та Федеральний адміністративний суд. Вищі земельні суди та Федеральний адміністративний суд в окремих випадках можуть діяти, як суди першої інстанції.

Така модель є схожою з українською моделлю функціонування адміністративних судів, адже в її основу свого часу була покладена саме модель адміністративного судочинства Німеччини.

Відмінною, але досить суттєвою рисою Німецької моделі розгляду публічних земельних спорів є те, що фізична або юридична особа, земельні права якої було порушено, не може безпосередньо звертатися до суду з позовом на дії суб'єктів владних повноважень, а спочатку має в позасудовому порядку

оскаржити такі дії через подання скарги до органу публічної влади, що виніс відповідне рішення.

У випадку відхилення цієї скарги протягом одного місяця, фізична або юридична особа може набути статусу позивача через звернення до адміністративного суду, що має дослідити обставини справи та прийняти рішення щодо визнання дій суб'єкта владних повноважень незаконними, та відмінюючи такі дії чи рішення, може порушити питання про недостатню компетенцію посадової особи, що приймала рішення, або усунути таку особу від виконання відповідних повноважень на термін до року.

Слід відзначити, що така практика може мати позитивні наслідки від запровадження в Україні: по-перше, це призвело б до зменшення навантаження на суддів, адже велика кількість земельних спорів могла б вирішуватись в позасудовому порядку; по-друге, це призвело б до підвищення рівня відповідальності посадовців за їх незаконними рішеннями, адже найвищим ступенем відповідальності за них стало б позбавлення повноважень. Досить поширеною в Україні є практика, коли керівники органів публічної влади, розглядаючи скарги на рішення своїх підлеглих, приймають рішення щодо відмови в задоволенні скарг, виходячи з «корпоративного інтересу», ігноруючи вимоги закону та не збираючи достатньої доказової бази.

В Німеччині рішення судів першої інстанції може бути оскаржене у вищому земельному суді, а рішення останнього – в касаційному провадженні у Федеральному адміністративному суді [44].

Земельний ринок Німеччини також характеризується високим ступенем правової визначеності земельних відносин щодо трансакцій із земельними ділянками. Вони відповідно до законодавства орієнтуються на концентрацію сільськогосподарського землеволодіння, оптимізацію розмірів сільськогосподарських підприємств (сімейних селянських господарств). Дозвіл на відчуження земельної ділянки видається місцевим органом державної влади та визнається єдиною правовою основою.

Відмова у видачі відповідного дозволу можлива тільки відповідно до закону в трьох випадках:

- купівля-продаж земельної ділянки пов'язані з «нездоровим перерозподілом землі»;
- відчуження земельної ділянки призведе до її «без господарського зменшення» або подрібнення;
- договірна ціна знаходиться в «грубій диспропорції» з вартістю ділянки.

Судове вирішення земельних спорів в сім'ї англосаксонського права (куди входять Великобританія і її колишні колонії, включаючи США) має свою особливість, оскільки тут діє прецедентне право, що робить вплив з початку свого формування (XIII століття) і до наших днів. В Англії вирішенням земельних спорів займаються кілька органів, наділених такими повноваженнями, наприклад суди графств (територіальні суди). Вони розглядають спори про частку земельних ділянок невеликої вартості і суперечки щодо їх успадкування.

Основна частина земельних спорів у США вирішується судами штатів загальної юрисдикції (районний, окружний, апеляційний, вищий).

При розподілі компетенції між такими судами береться до уваги ціна позову, а не сама категорія спору. Спори за вищою ціною позову вирішуються в судах, що знаходяться на вищій сходинці.

Також характерною ознакою судів є те, що, наприклад, апеляційний суд може одночасно бути як апеляційною, так і першою інстанцією, що може стати причиною того, що скарги на рішення одних земельних спорів можна подати до двох судових органів, а з приводу інших – тільки одного.

Крім того, у США запроваджено суд для дрібних спорів, де справи розглядаються за спрощеною процедурою, позивачеві достатньо викласти сутність своєї вимоги. Рішення суду є остаточним і оскарженню не підлягає. Сума позову обмежена, суд захищає право лише шляхом присудження до відшкодування шкоди, збитків або виконання грошового обов'язку в натурі. Такі суди сприяють ефективному захисту земельних прав та дозволяють розвантажити існуючу судову систему.

У деяких штатах створено спеціальні судові органи, що мають вирішувати земельні спори. Наприклад, у штаті Гавайї на місцевому рівні працює спеціальний орган, що має виняткову компетенцію в земельній сфері. На сьогоднішній день він може розглядати заяви з приводу виділу, поділу земельної ділянки, встановлення земельних сервітутів, позбавлення права користування земельною ділянкою й викупу нерухомості, обтяженої податковими заставами, об'єднання та ін. Проте основна його мета полягає у перевірці, підтвердженні та встановленні права власності на земельну ділянку. Інші категорії земельних спорів, що виникають в штаті, вирішуються у судах загальної юрисдикції.

Л.В. Лейба [45], О.М. Ковтун [46], А.М. Мірошніченко [47], І.М. Заріцька [48] та інші науковці виступають як прихильники створення земельних судів в Україні. Нами також підтримується їх точка зору, адже в Україні відбулися значні зміни в характері земельних відносин за роки проведення земельної реформи, зокрема скасовано монополію держаної власності та запроваджено інші форми власності та господарювання, введено в дію систему оренди землі, плату за землю тощо.

Досліджуючи європейський досвід вирішення земельних спорів з допомогою альтернативних методів, аналізуючи процедуру проведення медіації в зарубіжних країнах, можемо виокремити наступні підходи до регулювання медіації:

- високий рівень врегульованості процедури медіації характерний для Австрії, де з метою сприяння процедурі медіації з боку держави, законодавчо визначені детальні правові норми про реєстрацію медіаторів, статус медіаторів, їх права та обов'язки, призупинення перебігу строків позовної давності, професійної підготовки медіаторів;

- низький рівень врегульованості процедури медіації є характерним для Англії, Нідерландів, де законодавчо закріплені норми, регулюють лише оплату послуг медіатора, а сама процедура медіації, вимоги до медіаторів встановлюються саморегульованими організаціями медіаторів;

- поміркований рівень врегульованості процедури медіації є характерним для Німеччини.

Щодо проектів закону України «Про медіацію», спостерігаємо досить деталізований підхід до врегулювання медіації, зокрема, встановлюється необхідність регулювання засад проведення процедури медіації, принципів та порядку її проведення, прав та обов'язків сторін медіації [49].

У Німеччині та в багатьох зарубіжних країнах (Канада, Австралія, Австрія та ін.) медіація вже стала частиною правової системи та правової культури. Що ж стосується вирішення земельних спорів, то в Німеччині медіація гармонійно вбудована в систему правосуддя. Наприклад, посередники працюють прямо при судах, значно знижуючи кількість потенційних судових позовів.

У їх розумінні медіаторами є судді земельних судів, які безпосередньо спір не розглядають та не приймають за ним рішення, не входять до складу суддівської палати (хоча в країні є приватні медіатори та професійні об'єднання, які надають посередницькі послуги).

Цивільне процесуальне уложення Німеччини визначає перелік категорій спорів, для вирішення яких рекомендується застосування процедури медіації. У таких випадках звернення до медіації має не добровільний, а обов'язковий характер. Відповідно до параграфу 15а Вступного закону до Цивільного процесуального уложення Німеччини про «Спробу вирішення спору в органі з примирення» [50] законодавством земель може бути передбачено, що пред'явлення позову дозволяється тільки після спроби вирішення спору за взаємною згодою в затвердженому управлінням юстиції землі органі із примирення. Такій обов'язковій процедурі примирення підлягають спори між сусідами, що впливають із положень параграфів 906, 910–911, 923 Цивільного уложення (вплив сусідньої земельної ділянки), а також відповідно до законів земель відповідно до статті 124 Вступного закону до Цивільного уложення, якщо в таких спорах не говориться про вплив промислового підприємства.

Параграф 906 «Вплив із сусідньої земельної ділянки» визначає, що власник земельної ділянки не в змозі заборонити проникнення з іншої земельної ділянки



запаху, диму, кіптяви, газів, парів, тепла, шумів струсу та інших впливів до нього у випадку, якщо вони незначно впливають на використання ділянки.

Параграф 910 «Корені та гілки з сусідньої ділянки» визначає, що власник земельної ділянки не в змозі зрізати та залишити для себе коріння дерев, кущів, що проникли з сусідньої земельної ділянки. У той же час таке право не надається власникові, якщо коріння, гілки не заважають йому користуватися власною ділянкою.

Параграф 911 «Плоди, що впали з дерев» плоди, що впали на сусідню земельну ділянку з дерева, куща, вважаються плодами цієї земельної ділянки. Таке правило не застосовується, якщо сусідня ділянка перебуває в суспільному користуванні.

Параграф 923 «Спільне дерево, що стоїть на межі двох ділянок» визначає, що якщо на межі росте дерево, то його плоди та дерево у випадку, якщо буде зрубане, належать у рівних частках сусідам. Кожен сусід може забажати, щоб дерево було видалено, тоді витрати з видалення діляться між сусідами порівну. Ті ж правила стосуються і кущів, що знаходяться на межі двох земельних ділянок [51].

На відміну від судді, медіатор в Німеччині має право підтримувати одну зі сторін, але не має права давати їй правові поради.

Позитивним є також досвід США та інших країн, де використовується медіація – як посередництво, сприяння виробленню компромісу. По ряду категорій спорів досудове звернення до медіатора є обов'язковим. Медіація довела свою дуже високу ефективність і дозволила розвантажити суди. Правило про обов'язковість медіації доцільно було б передбачити для окремих земельних спорів (зокрема, з приводу дотримання правил добросусідства, межових спорів тощо) [52].

В Республіці Білорусь земельні конфлікти регулюються завдяки інституту позасудової медіації ще тільки почав розвиватися та набувати поширення. Практика застосування інституту медіації в цій країні почала формуватися в

господарських (тепер уже економічних) судах, де починаючи з 2008 р. активно застосовувалася процедура врегулювання спорів у порядку посередництва.

Відповідно до Закону Республіки Білорусь «Про медіацію», за допомогою цієї процедури можуть бути врегульовані конфлікти, що виникають із цивільних правовідносин, у т. ч. у зв'язку зі здійсненням підприємницької та іншої господарської (економічної) діяльності, а також спорів, що виникають із трудових і сімейних правовідносин, якщо інше не передбачено законодавством.

Стаття 15 Закону Республіки Казахстан «Про медіацію» містить норму, згідно із якою поряд з медіаторами, що провадять свою діяльність на непрофесійній основі, медіацію можуть проводити спеціального обрані з цією метою зібранням (сходом) місцевої громади члени місцевої громади, які мають багатий життєвий досвід, авторитет та бездоганну репутацію.

Медіація може застосовуватися для врегулювання широкого спектра юридичних справ та земельних спорів, виявлення об'єктивних чинників медіабельності спору часто зводиться до аналізу заборон на проведення медіації.

У законі Республіки Білорусь визначено, що не до всіх земельних спорів можливе застосування медіації. Наприклад, медіація не може бути застосована до:

а) спорів, які зачіпають інтереси та права третіх осіб, що не беруть участі в медіації;

б) спорів, де однією зі сторін є особа, визнана в судовому порядку недієздатною;

в) спорах, у яких однією зі сторін є державний орган або посадова особа [53].

У Казахстані процедура медіації не застосовується до суперечок, що виникають із земельних правовідносин, у двох випадках:

- якщо такі суперечки впливають або можуть вплинути на інтереси третіх осіб, які не беруть участі в процедурі медіації, і осіб, визнаних судом недієздатними;

- коли однією зі сторін є державний орган [54].

Аналіз сучасного законодавства зарубіжних країн дозволяє виявити основні напрями, за якими регулюються земельні спори в різних країнах. В усіх країнах передбачений судовий розгляд земельних спорів, проте до процесу вирішення спорів можуть долучатися різні суди – суди загальної юрисдикції та спеціалізовані суди з земельних питань.

Все більшої популярності зазнає медіація, адже спори, що виникають між різними фізичними та юридичними особами, залагоджуються самостійно, без втручання державних органів, значно знижуючи кількість потенційних судових позовів та зменшуючи навантаження на судові органи по дрібним земельним спорам. Інші зарубіжні країни активно практикують вирішення за допомогою медіації земельних спорів, пов'язаних з оскарженням рішень і дій (або) бездіяльності органів державної влади, посадових осіб і державних службовців. Законодавством деяких країн навіть визначається перелік категорій спорів, для вирішення яких рекомендується застосування процедури медіації, при цьому у таких випадках звернення до медіації має не добровільний, а обов'язковий характер.

## РОЗДІЛ 2

## ПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ В УКРАЇНІ

## 2.1 Судове вирішення земельних спорів

Право власності на землю відповідно до Конституції України гарантується захистом у суді (ст. 55). Право мають постійні чи тимчасові користувачі землі. Земельні спори зазвичай відбуваються з приводу використання земельних ділянок або земельних інтересів громадян та юридичних осіб. Згідно з чинним земельним і цивільно-процесуальним законодавством визначено процедури судового та позасудового розгляду земельних справ стосовно захисту прав землевласників та землекористувачів. Зі зростанням кількості власників земельних ділянок збільшується кількість випадків земельних спорів.

Чинне законодавство вказує коло органів, що розглядають і вирішують земельні спори. Відповідно до частини 1 ст. 158 Земельного кодексу, вирішенням земельних спорів займаються суди, органи місцевого самоврядування та центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин [13]. В поданому кодексі передбачено також чітке розмежування компетенції вказаних органів стосовно вирішення земельних спорів. Таке розмежування наведено в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1 – Розмежування компетенції органів стосовно вирішення земельних спорів

Орган вирішення спору	Земельні спори
суд	володіння, користування і розпорядження земельними ділянками; розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей
орган місцевого самоврядування	земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок; додержання громадянами правил добросусідства; розмежування меж районів у містах

Продовження таблиці 2.1

центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин	земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, обмежень у використанні земель та земельних сервітутів
--	---

Слід зазначити, що вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування або центральним органом виконавчої влади не позбавляє учасників спору права на звернення до суду. Згідно з частиною 5 ст. 158 Земельного кодексу, якщо власник землі або землекористувач не згідний з рішенням, яке було прийняте органом місцевого самоврядування чи центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, спір може бути вирішено в судовому порядку [13].

Деякі вчені вважають, що існування можливості вирішувати земельні спори позасудовим порядком суперечить ст. 124 Конституції України, за якою правосуддя здійснюється виключно судом. Проте суперечності в цьому положенні немає, так як в цьому випадку існує два різних поняття «вирішення спору» та «правосуддя». Вони співвідносяться як ціле і частина. Найголовніша ознака, яка ділить ці поняття – є остаточність правосуддя та неможливість оскаржити прийняте рішення в іншій системі органів [55].

Нормативне врегулювання вирішення земельних спорів відбувається з використання наступних нормативно-правових актів:

- Земельний кодекс України [13];
- Водний кодекс України [56];
- Закон України «Про охорону земель» [57];
- Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [58];
- Закон України «Про оренду землі» [59];
- Закон України «Про землеустрій» [60];
- Закон України «Про оцінку земель» [61];
- Закон України «Про Державний земельний кадастр» [62];

- Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток» [63];
- Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» [64];
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [65];
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу» [66];
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про надання земельних ділянок у постійне користування» [67];
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)» [68].

Перелік земельних спорів, які відносяться до компетенції суду, згідно із приписом частини 2 статті 124 Конституції України застосовується на всі правовідносини, що виникають у державі. У постанові Пленуму Верховного Суду України від 01.11.1996 р. «Про застосування Конституції України при здійсненні правосуддя» зазначено, що до компетенції судів належать всі спори про захист прав і свобод громадян [69]; суд не має права відмовити позивачу в прийнятті заяви або скарги тільки з причини, що спір може розглядатися в досудовому порядку, що також передбаченому законом (таблиця 2.1).

Кількість земельних спорів, що вирішуються судовими органами нині досить велика, що підтверджується кількістю судових справ. З огляду на відповідні положення Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Цивільного процесуального кодексу України, Господарського процесуального кодексу України та Кодексу адміністративного судочинства України, у п. 2 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про

практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» [70] наводиться перелік земельних спорів, підсудних судам. Одночасно у п. 4 вказаної постанови передбачено, що земельні спори можуть бути розглянуті місцевим судом не зважаючи на той факт, що вони попередньо були розглянуті органом місцевого самоврядування чи органом виконавчої влади [70].

Вирішення земельних спорів, що виникають між організаціями, установами і підприємствами як юридичними особами, передбачені у Господарському процесуальному кодексі і розглядаються у господарських судах. Так, згідно з пунктом 1.2 постанови пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» [71] господарським судам підвідомчі лише справи у спорах, що виникають із земельних відносин приватноправового характеру, тобто з відносин, врегульованих нормами цивільного або господарського права і пов'язаних зі здійсненням сторонами цивільних або інших майнових прав на земельні ділянки на засадах рівності.

При розгляданні та вирішенні подібних справ господарські суди мають використовувати не лише процесуальні норми, а й норми відповідних галузей матеріального права. Наприклад, при розв'язанні земельних спорів, що виникають у фермерському господарстві. Враховуючи, що фермерське господарство є юридичною особою приватного права, їхні земельні спори про надання чи продаж іншим юридичним особам земельної ділянки комунальної чи державної власності з метою розширення господарства є підвідомчі господарським судам [70].

Слід також звернути увагу, що у разі коли одним з учасників земельного спору є іноземний суб'єкт права або підприємство, що належить іноземним інвесторам, міжнародним організаціям та об'єднанням, такий спір може розглядатися господарським судом за наявності угоди між сторонами про його розгляд у господарському суді [72]. Це пов'язано з особливостями юрисдикційного статусу іноземних підприємств та допустимістю застосування до них процесуальних норм національного законодавства.

Питання розмежування юрисдикції адміністративного та цивільного з господарським судами залишається досить складним, що можна обґрунтувати існуванням техніко-юридичних недоліків положень про підвідомчість КАСУ.

Відсутність однакової судової практики в цій сфері пояснюється, перш за все, широким спектром земельних відносин і великою різноманітністю земельних спорів, що виникають із зазначених відносин, які відповідно можуть розглядатися як загальними і господарськими, так і адміністративними судами.

За законом, всі справи (навіть у випадку, коли суб'єктом правовідносин виступає суб'єкт владних повноважень) пов'язані із захистом оспореного або порушеного права стосовно земельних правовідносинах, мусять бути розглянуті за правилами цивільного або господарського судочинства, що залежить від суб'єктного складу спору.

Так, найбільше запитань виникає при визначенні підсудності в разі земельного спору, стороною якого виступає уповноважений державний орган. Іноді на це питання нелегко відповісти, адже органи влади виступають стороною як в адміністративному провадженні, так і в господарському, цивільно-правовому по своїй суті, процесі і тому залежно від ситуації підпорядковуються юрисдикції адміністративних або господарських судів.

Здебільшого, до компетенції господарського суду відносять справи, що стосуються створення, застосування та розірвання господарських договорів (ст.12 ГПК). До них належать спори про укладання та продовження договорів оренди земельних ділянок, спори про земельні сервітути, спори про захист права власності та використання земельних ділянок тощо. Особливості вирішення таких спорів розглядаються у Постанові Пленуму ВГСУ «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» від 17.05.2011 №6 [71].

Для усунення сумнівів щодо застосування законодавства, важливу роль відіграють роз'яснення і рекомендації вищих судових інстанцій, наприклад Верховний Суд України (ВСУ).



Зараз наведемо правові висновки, що були сформульовані Верховним Судом, у земельних спорах.

Справа стосовно одночасного існування кількох прав оренди однієї земельної ділянки. Починаючи з 2013 року орендарі зверталися до адміністративних судів для вирішення конфлікту. Законом була передбачена однозначна позиція – правий той, хто отримав право оренди раніше, оскільки наявність права оренди є підставою для відмови в державній реєстрації на одну і ту ж земельну ділянку (постанови Верховного Суду України від 29.09.2015 р., від 30.03.2016 р., від 15.11.2016 р.) [74].

Проте Верховний Суд у постанові від 04 квітня 2018 року заключив наступне – подібні справи пов'язані з правом на земельну ділянку, а не з законністю реєстрації такого права, тому мають розглядатися в господарських чи цивільних судах. Верховний Суд підкріпив свою позицію ще раз у постанові від 18 квітня 2018 року [75].

В червні 2018 року Верховний Суд видав постанову [76] в якій зазначено обов'язки державного реєстратора, а саме – встановити відсутність права на володіння чи використання поданої земельної ділянки у інших суб'єктів крім заявника. Для цієї мети реєстратор отримав право подавати запит до відповідного органу для отримання чинної інформації.

Пізніше Верховний Суд наголосив, що у випадках подвійного володіння, існування якого суперечить офіційному законодавству, була провина державного реєстратора, а не суду. Тому рішення подібних справ, що вже були винесені, залишаються без змін.

Крім того, Суд зазначив, що у справах такого виду неможливо застосовувати висновки постанови ВСУ від 14.06.2016 р, тому що спір не пов'язаний з правомірністю укладання договорів оренди, які були підставою для реєстрації права [77].

Наступна особливість земельних спорів полягає у існуванні емфітевзису та права оренди однієї ділянки. Поданий вид спору з'явився у 2018 році. Під час розгляду суду було встановлено, що державна реєстрація емфітевзису була

зроблена у термін дії договору оренду, тому вважається незаконною. Суд став на сторону орендаря, що і зазначено у постанові від 23.05.2018 р [78].

Досить розповсюдженим видом спору є поновлення договорів оренди. Складність таких справ полягає в тому, що Суди не послідовні в застосуванні статті 33 Закону України «Про оренду землі». Верховний Суд в квітні 2018 року змінив свою позицію [79]. Розберемо більш детально, що змінилося.

Протягом тривалого періоду ВСУ висловлював наступне твердження: для поновлення оренди необхідно скласти новий договір на новий строк. Укладання договору складається з наступних дій:

- орендар повинен завчасно(щонайменше за місяць до кінця дії договору) повідомити власника за допомогою листа та проекту нової угоди про бажання укласти новий договір, щоб скористатися своїм переважним правом;
- орендодавець перевіряє отриманий прототип договору, погоджує умови та підписує додаткову умову.

Для автоматичного поновлення договору оренди відповідно до частини б статті 33 необхідно, щоб виконувалися 2 умови:

1. Орендар продовжую використовувати землю;
2. Орендодавець не заперечує такого користування.

Однак у квітні 2018 року Велика Палата Верховного Суду доповнила необхідні умови:

- належне виконання обов'язків орендаря;
- орендар відправив лист-повідомлення та проект нового договору.

Оприлюднена позиція суперечить раніше ухваленим рішенням Верховного Суду, що призводить до перекреслює всю судову практику по даному питанню.

Крім продовження оренди існують спори про розірвання договору оренди земельної ділянки. Судова практика в таких рішеннях також неоднозначна. Верховний Суд виніс у постанові від 01.04.2015 року наступне рішення: орендар використовує земельну ділянку не за цільовим призначенням, коли забудова не завершилася протягом відведених 3 років. З іншого боку, Верховний Суд у постанові від 21.03.2018 року [80] наголосив на тому, що право оренди

припинилось автоматично згідно із статтею 416 ЦКУ та статтею 102 ЗКУ. При цьому Верховний Суд не надав жодних пояснень, чому застосував положення про забудови у земельних спорах.

Орендатор може передати земельну ділянку у суборенду лише за згоди орендодавця. Аби обійти таку заборону орендар та суборендар підписують договір між собою спільний обробіток. Однак на практиці Верховний Суд визнає такі договори як суборенда та визнає їх недійсними. Відсутність акту приймання-передачі в такому випадку є лише намагання обійти норму і не приймається в суді. Більш детальну свою позицію суд висловив у постанові від 10.05.2018 року [81].

Одним з різновиду спорів є випадок, коли орендар користується земельною ділянкою без оформленого договору оренди та орендної плати. Згідно з постановою Верховного Суду від 17.02.2016 року недоотримана плата вважається заподіяною шкодою і підлягає примусовому стягненню. Але постанова втратила чинність, оскільки Верховний Суд видав постанову від 12.04.2017 року [82] в якій вказано, що кошти, що повинні бути сплаченими у вигляді орендної плати необхідно вважати безпідставно збереженими коштами та повинні бути стягнутими відповідно до статті 1212 ЦК України [83]. Підтвердив свою позицію суд у постанові від 23.05.2018 [84].

Деякі вчені висловлюють пропозиції щодо запровадження спеціальної форми та механізму вирішення земельних спорів, а також спеціалізованих земельних судів. З огляду на сучасні умови, коли судова система часто є серйозною перешкодою при вирішенні земельних спорів через свою складність, запровадження спеціальної земельної юрисдикції видається невиправданим. Більш перспективним є запозичення позитивного досвіду США та інших країн, де використовується поняття «медіація» – посередництво, сприяння виробленню компромісу. Більш детально даний аспект буде розглянуто в пункті 2.3 даної роботи.

У випадку виникнення земельного спору через наявність проблем у виконанні власником чи користувачем землі законних прав, які були спричинені

фізичними або юридичними особами, тоді такий власник має право звернутися до суду із позовною заявою. Наявність підстави для звернення є обов'язковою – повинно бути право матеріально-правової вимоги, інакше кажучи повинен існувати спір про право [85].

Якщо реалізації власником землі чи її користувачем перешкоджають рішення, дії або бездіяльність органів влади, то він вправі звернутися до суду із відповідною скаргою. Порядок розгляду судом скарг регламентується главою 31-А Цивільного процесуального кодексу України [86]. Хоча земельні правовідносини між громадянами та суб'єктами публічної влади можуть носити спірний характер, це не означає, що між ними існує земельний спір, в основі якого є спір про право.

Найбільшою складністю для органів, що розглядають земельні спори, є питання відокремлення дійсних порушень суб'єктивних прав і законних інтересів землевласників і землекористувачів від уявних порушень, викликаних юридичною необізнаністю та іншими чинниками. Правові наслідки розгляду таких спорів різні:

- у першому випадку матиме місце відновлення порушених земельних прав;
- у другому – збереження існуючого правового стану.

Тому попередня підготовка справи до розгляду з метою визначення всіх умов правомірності порушення спору та правомочності участі у її розгляді має велике значення для законного обґрунтованого вирішення земельного спору.

Згідно із пунктом 25 постанови пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року у справах вирішення спору використання земельною ділянкою співвласників житлового будинку потрібно надати [87]:

- документи, що засвідчують надання земельної ділянки з метою будівництва жилого будинку та обслуговування господарських будівель;
- детальний план цієї ділянки із зазначенням частин, які знаходяться у фактичному користуванні мешканців, та план розташованих на ній будівель і плодово-ягідних насаджень;

- документ про поділ будинку та визначення порядку його користування;
- план земельної ділянки на місцевості;
- документи, що засвідчують право на власність на будинок із вказівкою розміру частин кожного співвласника;
- договір про порядок використання земельної ділянки.

Під час підготовки до розгляду справ щодо надання земельної ділянки з метою ведення фермерського господарства належить витребувати:

- проект землеустрою земельної ділянки, якщо він був розроблений і затверджений у встановленому порядку;
- документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі;
- графічні матеріали про місце розташування земельної ділянки та обґрунтування щодо її розміру.

У справах відшкодування збитків або шкоди необхідно витребувати:

- проект заходів для приведення земельних ділянок у придатний для використання за основним цільовим призначенням стан та кошторис витрат на це;
- акт комісії, яка була створена виконкомом міської ради чи іншим інститутом для визначення збитків, їх розмірів, заподіяних власникам землі та землекористувачам. Акт повинен бути затвердженим органом, що створив таку комісію;
- документи про вартість робіт з приведення в попередній стан зіпсованих або пошкоджених земель і довідку належної служби районної державної адміністрації про середню врожайність відповідних культур та довідку про ринкову ціну цих культур.

Наведені вимоги щодо попередньої підготовки земельних справ до розгляду залежно від їх змісту, виду і складу учасників є важливими не тільки для судових органів, а і для органів місцевого самоврядування та центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Подача позову до суду відбувається у вигляді заяви в письмовій формі, яка містить [86]:

- а) назву суду, в який відправляється позов;
- б) вірне найменування позивача і відповідача, зі вказівкою їхнього місця проживання або знаходження;
- в) чітко сформований зміст позовних вимог;
- г) вказівка доказів, що відносяться до справи;
- д) виклад основних обставин виникнення земельного спору;
- е) вказівку розрахованої ціни позову;
- ж) відомості про вжиття запобіжних заходів;
- з) дату та підпис.

Слід звернути увагу, що позовні вимоги повинні бути конкретні та чітко сформульованої форми. За стандартом позовні вимоги потрібно викладати у вигляді одного чи кількох пунктів у основній частині після фрази «ПРОШУ». Додатково у позовних вимогах можна додати прохання до суду змусити відповідача вчинити певні дії (відшкодувати чи привести у попередній стан), а не вчинити ці дії замість відповідача. Приклад неправильного формулювання вимоги: «повернути мені земельну ділянку» та «сплатити борг у розмірі». Правильний позов має містити подібні вирази: «зобов'язати відповідача повернути земельну ділянку, що належить мені» чи «зобов'язати відповідача сплатити борг у сумі \_\_\_ грн.» тощо.

Додатково, відповідно до частини 7 ст. 177 ЦПК, позов доповнюється письмовими доказами, та довіреністю, що підтверджує повноваження представника позивача.

Письмовими доказами можуть бути документи чи інші матеріали, чий зміст підтверджує обставини земельного спору, що можна використати як доказ в цивільних справах. Зазвичай, письмовими доказами є тексти чи інші матеріали, що містять у собі відомості про обставини, які мають значення для справи.

Необхідно подавати оригінал письмових доказів або належним чином засвідчені копії. При поданні копії суд у разі необхідності має право вимагати

подання оригіналу. Оригінали документів подаються, коли обставини справи відповідно до законодавства мають бути засвідчені тільки такими документами. У випадках чисельності доказів, їх можна подавати у вигляді належно засвідчених витягів з них або провести огляд у місці їх знаходження (ст. 197 ЦПК) [86].

Розрахунок ціни позову визначається відповідно до статті 176 ЦПК залежно від виду спору [86]:

- стягувана сума – позов про стягнення грошей;
- вартість майна – позов про витребування майна;
- сума збільшення або зменшення платежів (не більше ніж за один рік) – позов про зменшення або збільшення платежів;
- сукупність платежів, що залишилися (не більше ніж за один рік) – позов про припинення платежів або видач;
- загальна сума всіх вимог (крім відшкодування моральної шкоди) – позов з кількох самостійних вимог;
- сукупність платежів за користування майном або житлом протягом строку, що залишився до кінця дії договору (не більше як за три роки) – позов про розірвання договору найму житла.

Позивач сам вказує ціну позову. У випадку невідповідності ціни позову дійсній вартості стягуваного, суддя вправі встановити ціну позову. У випадку неможливості встановлення точної ціни позову, розмір попередньо визначається суддею з наступним перерахунком (недоплата або переплата) ціни позову, яка буде встановлена судом після вирішення справи (ст. 176 ЦПК).

У цивільній справі суддя вирішує одноосібно прийняти чи ні позовну заяву. Суддя може відмовити в прийнятті заяви за таких умов [86]:

- заява не підлягає розгляду в суді;
- справа не підсудна в даному суді;
- рішення по спору між тими ж сторонами, про той же предмет і з тих же підстав було прийнято;

- в провадженні суду вже зафіксована справа по спору між тими ж сторонами, про той же предмет і з тих же підстав;
- заява була подана недієздатною особою.

У випадку відмови в прийнятті заяви суддя постановляє про це мотивовану ухвалу. Проте відмова не перешкоджає повторному зверненню до суду після усунення допущеного порушення.

У випадку невідповідності позовної заяви вимогам змісту та форми або позивач не сплатив вчасно державне мито заява залишається без руху. Позивач отримує повідомлення про це та проміжок часу на виправлення недоліків. Після їх усунення позовна заява вважається поданою в день первісного її подання до суду. Якщо усунути недоліки не вдалося – тоді заява повертається позивачу і вважається неподаною (ст. 153 ЦПК) [86].

Подати позов можна лише в термін позовної давності. Позовна давність є періодом, протягом якого особа має право звернутися до суду для захисту свого цивільного права та інтересу. Згідно з чинним Цивільним кодексом України загальна позовна давність стосовно земельних спорів сягає три роки.

Період позовної давності розраховується від дати, коли дізналися про порушення. Слід додати, що вид правочину може впливати на період позовної давності, точніше на метод його розрахунку. Так період позовної давності правочину, вчиненого під впливом насильства, починається після припинення насильства. У випадку нікчемного правочину – період позовної давності починається від початку його виконання. Період позовної давності за зобов'язаннями з визначеним строком виконання починається із закінченням строку виконання (ст. 256, 257, 261 ЦКУ).

У судовому вирішенні земельного спору позивач і відповідач мають рівні права та обов'язки і повинні: добросовісно їх використовувати, виявляти взаємну повагу, вжити заходів з ціллю повного і об'єктивного дослідження всіх обставин справи. Крім цього, учасники справи мають право:

- брати участь у судових засіданнях, подавати докази, брати участь в їх дослідженні;



- отримати копію рішень, постанов та інших документів, що є у справі;
- запросити матеріали справи для ознайомлення;
- заявляти клопотання та відводи, давати усні і письмові пояснення судові, подавати свої доводи, міркування та заперечення;
- подавати апеляцію.

Одним із етапів земельного спору є судовий розгляд. Під судовим розглядом розуміють самостійну стадію цивільного процесу у формі судового засідання, під час якої за законодавчо встановленою процедурою розглядають цивільні справи.

Судове засідання зазвичай складається з 4 частин:

- підготовча частина;
- розгляд справи по суті;
- судові дебати;
- прийняття рішення по справі.

Основна роль судового засідання закріплена за позивачем та відповідачем. Саме вони намагаються довести свою вимоги чи заперечити вимоги іншої сторони, дотримуючись принципу рівноправності, і найголовніше відстояти свої законні права та інтереси.

Проте слід зазначити, що згідно зі статистикою більшість спроб позасудового вирішення земельних спорів зазнають невдачі, і як наслідок, справа потрапляє в суд.

Процес процесуального розгляду спору визначено ЦПК і містить особливості, які закріплені Постановою Пленуму ВСУ від 16.04.2004 №7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» [87]. Особливості мають рекомендаційний характер і не є обов'язковими для виконання при розгляді спорів в суді.

Найчисельнішими спорами є справи про визнання недійсними державні акти про право власності на земельні ділянки. Приклади подібних позовів:

- приватизація земельної ділянки одним з землекористувачів без згоди іншого;

- приватизація земельної ділянки без згоди особи, яка користується нею;
- встановлення меж земельних ділянок між суміжними власниками;
- випадки користування земельною ділянкою неуповноваженим органом;
- приватизація двох ділянок одного виду цільового користування;
- приватизація земельної ділянки, на якій розташовано житловий будинок іншої особи.

Однією з найбільших проблем земельних спорів є справи, що розглядаються судом як «спір», проте насправді спорами про право не являються. Як приклад можна навести спори про оскарження актів приватизації, погодження меж тощо. Популярним спором також є спроба визнання недійсним права на земельну ділянку. На практиці суд прийняв рішення відмовити у задоволенні позову з тієї причини, що справ не є правочином. Насправді суд повинен був заборонити відкривати провадження, замість відмови у задоволенні позову.

Відповідно до чинного законодавства, справи, які вирішуються в адміністративних судах, слід поділяти на 2 блоки [88]:

- 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;
- також спори за зверненням суб'єкта владних повноважень у випадках, встановлених законом.

Необхідно звернути увагу, що судова практика Верховного Суду стосовно розмежування земельних спорів співпадає з правовою позицією Верховного Суду. Органи місцевого самоврядування та органи державної влади не здійснюють владно-управлінських функцій при вирішенні земельних спорів, тому не підлягають розгляду адміністративними судами, так як існує спір про цивільне право (постанова від 30.01.2018) [88].

Але слід звернути увагу на позицію Верховного Суду стосовно розмежування справ господарського та цивільного судочинства. Велика Палата

Верховного Суду засвідчила у постанові від 13.03.2018 [89], що право оренди набувається у порядку цивільної дієздатності особи. Наявність статусу підприємця не свідчить, що особа в усіх правовідносинах виступає в такій якості. Тобто земельний спір, в якому суб'єктом є фізична-особа підприємець має розглядатися в цивільному суді, а не в господарському.

Однак в іншій справі Велика Палата Верховного Суду прийняла рішення, що спір стосовно фермерського господарства має розглядатися в господарському суді. Підставою для цього є Закон України «Про фермерське господарство» [90]. Орендар заснував фермерське господарство у вигляді юридичної особи, тобто відбулася зміна орендаря, отже відповідач став юридичною особою і справа має розглядатися у господарському суді.

Роблячи висновки про практику вирішення земельних спорів, можна зауважити, що Верховний Суд здатен змінювати свою позицію у земельних спорах, навіть приймати дві протилежні позиції, як, наприклад, про автоматичне поновлення договору оренди земельної ділянки. В інших випадках судова практика співпадає з правовою позицією Верховного Суду.

## 2.2 Позасудове вирішення земельних спорів

Нагадаємо, що відповідно до частини першої статті 158 Земельного Кодексу України вирішення земельних спорів відбувається у судовому порядку або комісією, створеною за участі органів місцевого самоврядування або органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Земельні спори, що вирішуються судом було розглянуто у попередньому пункті.

До компетенції органів місцевого самоврядування відносять земельні спори, що пов'язані з наступною проблематикою (ч. 3 ст. 158 ЗКУ) [13]:

- розмір земельної ділянки, що перебуває у користуванні громадян у межах населеного пункту;
- дотримання особами правил добросусідства;
- встановлення міських меж районів.

Інший інститут наділений дещо інакшими повноваженнями. До обов'язків органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів належать земельні спори за межами населеного пункту (ч. 4 ст. 158 ЗКУ), а саме [13]:

- межі земельної ділянки;
- створення обмежень використання земельних угідь.

Враховуючи, що вищеназвані інституціональні одиниці влади виконують виключно позасудовий розгляд земельних справ та їх вирішення, досить важливо розрізнити ці органи як суб'єкти владних повноважень, і як суб'єкти господарювання. Як власники землі держава та територіальна громада є рівними з іншими учасниками земельних відносин, отже спори, що виникають з таких правовідносин, мають вирішуватися загальними чи господарськими, а не адміністративними судами.

Слід зауважити, що, Земельний кодекс України не деталізує механізм розгляду земельних спорів, тому досить часто рішеннями сесій місцевих рад затверджуються (як локальні документи) порядки (положення) вирішення земельних спорів, якими керується той чи інший виконавчий орган під час розгляду земельного спору. Саме в такому локальному документі, як правило, містяться вимоги до форми та змісту заяви [13].

Враховуючи відсутність сталого механізму позасудового вирішення земельних спорів та схожість процедури розгляду із судовим вирішенням, необхідно також проаналізувати доцільність використання даного механізму в Україні.

В першу чергу позасудове вирішення земельних спорів не є обов'язковим до виконання, так як відсутній державний примус. Крім того, рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування не мають великої довіри у населення і тому справи досить часто переходять до суду. Як наслідок одна

справа розглядається двічі різними інститутами зі схожими стадіями, при цьому судові рішення підкріплене чинним судочинством, в той час, коли позасудове лише правилами на розгляд комісії.

Крім того, на практиці розгляд земельних спорів проводиться відповідно до законодавства про порядок звернення громадян, так як відсутні чіткі ознаки для розрізнення заяви земельного спору від звичайної заяви-звернення [88].

Для порушення провадження та розгляду земельної справи у позасудовому форматі відповідно до частини першої ст. 159 ЗКУ достатньою підставою є заява однієї із сторін земельного спору. Проте такий вид розгляду справ не розповсюджений в Україні. Ця думка підтверджується на практиці.

Наприклад у м. Суми функціонує Постійна комісія з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології, яка повинна займатися відповідної тематикою, проте статистика заяв стверджує про відсутність практики з розгляду земельних спорів [91].

Отже, більш дієвою та необхідною залишається судовий розгляд земельних спорів, проте громадяни України мають право подати заяву для розгляду в органах місцевого самоврядування, а вже пізніше оскаржити рішення у суді.

До причин подання заяви до органів місцевого самоврядування можна віднести:

- недотримання законних прав та інтересів власника землі або орендаря;
- територіальний спір за земельну ділянку;
- наявність предмету спору.

Чинне законодавство не передбачає вигляд заяви про розгляд земельного спору у позасудовому режимі. Однак, спираючись на загальні вимоги подібних правових документів, заява повинна містити чіткі вимоги та права, що були порушені відповідачем.

В заяві необхідно вказувати дані стосовно сторін спору, предмету спору, дату виникнення земельного спору, документи, що підтверджують порушене право.

Важливою частиною заяви є її мотив, який також вказується при складанні документу. Це означає, що до заяви повинні бути підкріплені документи чи інші докази, що підтверджують наявність у позивача порушеного або спірного права. Або заявник навпаки вказує, що необхідні документи відсутні у відповідача. Окремим пунктом вказуються особи, що можуть виступити у ролі свідків для підтвердження або спростування обставин відповідного спору.

Після подання заяви на позасудовий розгляд, відповідний орган влади має місяць часу у своєму розпорядженні на розгляд справи відповідно до ч. 1 ст. 159 ЗКУ. Цей місяць охоплює проміжок часу з дати подання заяви до уповноваженого органу до дати першого розгляду цього спору [13].

Однак сама процедура розгляду земельних спорів в чинному законодавстві регламентована недостатньо. Не дивлячись на те, що процедура визначена зокрема деякими положеннями у статті 159 ЗКУ, це не дає можливість скласти та відтворити порядок розгляду земельних спорів в загальній структурі. В свою чергу у частинах 2 і 3 написаної вище статті передбачено тільки наступні положення [13]:

- земельні спори повинні розглядатися за участі зацікавлених сторін, про час та місце проведення яких вони мають бути завчасно проінформовані;
- у випадку поважної причини відсутності однієї сторони при першій спробі розгляду справи – розгляд спору відкладається;
- повторне перенесення справи є досить рідкісним і відбувається тільки з поважних причин;
- повторне засідання відбувається навіть у випадку відсутності однієї із сторін спору.

Враховуючи практичний досвід розгляду земельного спору, його процедура, зазвичай, складається з п'яти наступних стадій [92]:

- 1) етап порушення провадження земельного спору;
- 2) підготовка справи до розгляду;
- 3) етап розгляду та рішення земельного спору;
- 4) виконання позасудового рішення;

5) процедура оскарження рішення у суді.

Розберемо більш детально кожен етап. На першому етапі земельного спору вповноважений орган мусить прийняти заяву стосовно земельного спору тільки після перевірки належності спору до своєї компетенції. У випадку невідповідності спору до компетенції цього органу, він має право відмовити в прийнятті заяви, вказавши при цьому на відповідний орган, який уповноважений розглядати таку справу.

Після завершення першого етапу починається наступна стадія – процес підготовка земельного спору до розгляду, що охоплює процес підготовки матеріалів для розгляду справи по суті. Даний етап не має законодавчо врегульованих положень, тільки в частині 1 ст. 159 вказано про тривалість, що не має перевищувати одного місяця з дати подання заяви. Додатково в положенні ЗКУ вказано, що виконавчий орган при вирішенні земельного спору мусить:

- вчасно зареєструвати справу земельного спору;
- розглянути клопотання;
- дослідити документи та інші докази;
- зафіксувати усні та письмові доповнення зацікавлених сторін;
- самостійно проаналізувати суб'єктивні аргументи позивача, в тому числі висловлені під час подання заяви;
- своєчасно повідомити іншу сторону спору про хід перебігу справи;
- зрозуміло донести до сторін їх права та обов'язки під час розгляду справи;
- надати вичерпну можливість будь-якій стороні ознайомитися з усіма матеріалами справи;
- надати можливість самостійно подавати клопотання і заперечення.

Не зайвим буде додати, що у чинному Земельному Кодексі не вказано заперечень стосовно створення погоджувальних комісій. У випадку наявності складного спору можливою ситуацією стане дослідження справи кваліфікованими посадовими особами на місцях для встановлення реальних обставин порушення прав та свобод, поданих у заяві. Результатом такої

діяльності є складені акти, які посадові особи мають підписати разом із сторонами спору, що розглядався.

Під час дії стадії підготовки матеріалів справи, а також на будь-якій наступній стадії за сторонами зберігається право на подання клопотання про припинення розгляду спору за примиренням сторін [13].

Стадія розгляду земельного спору характеризується розглядом та вирішенням справи по суті та винесенням рішення відповідного органу. Порядок проведення етапу визначається у положеннях ч. 2 та 3 ст. 159 Земельного Кодексу України [13]. Після остаточної підготовки, земельні спори переходять до розгляду на сесіях та засіданнях відповідних рад або виконавчих комітетів, в залежності від територіальної належності. Сторони спору повинні бути присутні на даному етапі справи. Враховуючи зміст частини 2 вже згаданої статті, особа вправі завчасно подати офіційне клопотання, про згоду розглядати справу без її особистої участі. У такому випадку відповідальний орган на основі матеріалів, документів та інших речових доказів приймає рішення про розгляд справи без участі однієї із сторін. Це можливо у випадку відсутності необхідності пояснень відсутньої сторони справи. Інакше орган, що займається розглядом спору, зобов'язаний перенести розгляд справи на інший день. У випадку повторної неявки на розгляд, необхідно надати докази поважної причини такої ситуації органу, що вирішує земельний спір. До поважних причин неявки можна віднести хворобу сторони спору, знаходження у іншому місті по робочим справам або відрядження, тимчасовий зміна місця проживання.

Розв'язкою земельного спору є прийняття рішення, яке видав компетентний орган за результатами розгляду справи. Необхідно окреслити, що рішення, не зважаючи на відсутність положення щодо структури у ЗКУ, має дотримуватися усіх законодавчо встановлених принципів: законності, обґрунтованості та вмотивованості [13]. Враховуючи досвід практики, структурно рішення складається з таких частин: вступна, описова, мотивувальна та підсумкова (резолютивна).



Вступна частина повинна містити дату, орган, що прийняв рішення, назву правового документа, повні найменування усіх учасників земельного спору. Рішення спору повинно бути зроблено у вигляді індивідуального акту без включення рішень про інші справи.

В описову частину вписують інформацію про створення матеріальних правовідносин, що пов'язані зі справою, та викладають позицію сторін спору.

Мотивувальна частина виступає як аналітична частина рішення, яка містить правове та фактичне обґрунтування отриманих результатів, які надав компетентний орган після розгляду земельного спору. Ця частина містить зазначені норми матеріального права, які були підставою для вирішення справи, та норми процесуального права, на які опирався орган під час прийняття справи до розгляду, відібрані процедури, пов'язані із вирішенням питань та розв'язання конкретного земельного спору.

Резолютивна частина має бути у вигляді стислої та чіткої форми, яка містить сформульований висновок розгляду земельного спору як кінцевий результат справи. Вона супроводжується відомістю про порядок виконання рішення, початок дії рішення і право на його оскарження. Додатково рішення земельного спору має містити суб'єкт та процедуру виконання рішення: орган місцевого самоврядування або орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи його посадова особа. Згідно з частиною 4 ст. 161 ЗКУ рішення мусить містити відомості про термін його виконання [13].

Позасудовий розгляд земельного спору завершується проголошенням відповідного рішення, тільки у випадки, якщо спір з певної причини не було перенесено. Моментом проголошення рішення вважається час його прийняття.

Додатково слід зазначити, що сторони, які зайняті у вирішенні земельного спору, вправі ознайомитися з необхідною документацією (матеріали провадження, виписки з них), бути учасником розгляду земельного спору, надавати матеріали або інші докази, що мають сенс в справі, подавати клопотання, надавати усні або письмові тлумачення, заперечувати при необхідності

клопотання іншої сторони, отримати копію ухваленого рішення, і, за необхідності оскаржити його [13].

Слід додати, що наведений перелік прав зацікавлених сторін при розгляді земельного спору не є вичерпним.

В першу чергу необхідно наголосити, що частина прав передбачена в інших статтях глави 25 Земельного Кодексу України. Так, наприклад, сторона спору має право на завчасне повідомлення про час і місце розгляду справи, на офіційну згоду розгляду спору у випадку відсутності. Суб'єкт справи в змозі вимагати від органу, що розглядає справу, призупинити виконання рішення або продовжити термін його виконання. Додаткова частина прав з'являється від необхідності забезпечення законності, достатньої вмотивованості та обґрунтування рішення [13].

Згідно з ч. 5 ст. 159 ЗКУ прийняте рішення стосовно земельного спору повинно бути передано у 5-денний період з моменту його прийняття [13].

Переходимо до перегляду наступної стадії. За виконання рішення відповідно до ч. 2 ст. 161 ЗКУ відповідає орган, який прийняв таке рішення. Це означає, що орган місцевого самоврядування чи орган з питань земельних ресурсів не може перекласти виконання рішення, що вже прийнято, на інший державний орган. Таким чином, прийняте рішення компетентних органів вступає в силу, починаючи з дати його прийняття.

Процедура клопотання про продовження терміну виконання рішення набуває законного сенсу у тому випадку, коли такий термін чітко сформульований у рішенні справи або можна вивести з його змісту.

В свою чергу, процес оскарження позасудових рішень у суді призупиняє їх виконання (згідно з ч. 1 ст. 161 ЗКУ). Для цього одна із сторін спору, у випадку своє незгоди з прийнятим рішенням, подає позовну заяву до суду, що передбачено у ст. 160 ЗКУ. Отже, подана заява та її прийняття у суді призупиняє обов'язковість рішення. Слід нагадати, що позасудове рішення стосовно земельного спору характеризується обов'язковістю тільки до моменту подачі заяви щодо його оскарження.

Важливим моментом є те, що оскарження рішення за законом є останньою стадією вирішення земельною спору. Цей пункт у законодавстві характеризується тим, що оскарження виключає виконання рішення. Оскарження не відбулося у тому випадку, коли жодна із сторін не подала позов про розв'язання цієї справи у суді, а суд не відмовив у її прийнятті або не повернув заяву, посилаючись що її не подано.

Не дивлячись, що норми земельного законодавства наділяють органи місцевого самоврядування законодавчими повноваженнями вирішення земельних спорів ділянок та правил добросусідства, практика стверджує, що такі випадки досить нетипові.

Сучасна судова реформа та нова норма ч. 3 ст. 124 Конституції України збільшують значимість адміністративного розгляду земельних справ. Збільшення ролі позасудових засідань з нескладних питань, які не перетинаються із судовими правовідносинами дасть змогу розвантажити судову систему. Зокрема, це дозволить доповнити доказову базу висновками, що спростить весь процес вирішення спору, враховуючи те, що компетентний орган знаходиться ближче до предмету спору.

Варто зазначити, що відсутність чітких законодавчих правил розмежування підсудності земельних спорів між судами створює різного роду прецеденти. Згідно з судовою практикою, визначення юрисдикції подібних справ нормалізується і стає сталою, проте досить часто трапляються ситуації розгляду аналогічних справ у різних інституціональних одиницях: господарському, адміністративному та загальному суді.

Підсумовуючи, можна зазначити наступне: розгляд земельних справ може відбуватися як у судовому, так і у позасудовому форматі. До того ж, розмежування компетенції органів влади потребує вдосконалення. Не дивлячись на те, що судова практика стосовно вирішення земельних спорів змінювалася в Україні і деякі Постанови Верховного Суду доповнювали особливості розгляду подібних справ, якість судочинства залишалась високою.

Враховуючи специфіку українського населення, недовіру його до позасудових інститутів та статистику вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування та центральним органом виконавчої влади необхідно надалі працювати в цьому напрямку. Але слід враховувати, що позасудове рішення не містить державного примусу та завжди поступається рішенню, здобутому у суді. Для покращення якості судочинства, доцільно буде на законодавчому рівні чітко розмежувати юрисдикції цивільних, господарських та адміністративних судів стосовно вирішення земельних спорів та опиратися на практику Верховного Суду.

### 2.3 Медіація як спосіб вирішення земельних спорів

У сучасних умовах, коли все стрімко розвивається, актуальною стає потреба у швидких та ефективних процедурах вирішення земельних спорів. В багатьох країнах світу є досить поширеним використання альтернативних методів вирішення спорів, до яких відповідно можна віднести і медіацію. На жаль, в Україні процедура медіації практично не застосовується, що може бути зумовлено законодавчою незабезпеченістю та не підтримкою розвитку подібних процедур державними органами.

У більшості розвинених країн сторони, що конфліктують, дедалі частіше звертаються до застосування відновних практик, таких як процедура медіації. Враховуючи світовий досвід, можна стверджувати, що за допомогою альтернативних способів вирішується приблизно 80 % цивільних, господарських та адміністративних справ, при чому статистика розвинутих країн показує, що від 83 % до 85 % всіх медіацій вдалі. За таких умов в Україні назріла об'єктивна необхідність запровадження законодавчих механізмів альтернативного вирішення спорів на основі досвіду зарубіжних країн.

У перспективі можливо і доцільно запровадження в Україні процедури медіації, як альтернативного методу вирішення спорів, включаючи земельні спори. Легального профільного закріплення процесу медіації в українському законодавстві поки, на жаль, не існує. На сьогодні визначення терміну «медіація» також відсутнє в українському законодавстві, а тому важким є визначення статусу медіатора, прав та обов'язків сторін, а також інших важливих аспектів зазначеної процедури в Україні.

Формальне визначення медіації наведене в статті 1 Типового закону Комісії ООН із міжнародного торгового права (ЮНІСТРАЛ) за 2002 р. щодо міжнародних комерційних арбітражних процедур. Медіація розглядається як процес, в якому сторони залучають третю сторону чи осіб із метою надання ними допомоги в мирному врегулюванні спорів, що виникають із приводу контрактних чи інших правових відносин або пов'язані з ними. Міровий посередник не має права нав'язувати сторонам способи врегулювання спору [93].

Законотворчість в Україні з приводу медіації почалася тільки з 2011 року, але неодноразові спроби врегулювати процес медіації шляхом прийняття спеціального закону не були успішними. На сьогодні в парламенті знаходиться новий законопроект про медіацію № 3665. Даний законопроект містить визначення поняття «медіація» - як альтернативного (позасудовий) методу вирішення спорів, за допомогою якого дві або більше сторони спору намагаються в рамках структурованого процесу за участю медіатора досягти згоди для вирішення їх спору [94]. Термін «медіатор» вживається у розумінні незалежного посередника, який допомагає сторонам спору в його вирішенні шляхом медіації.

При цьому в науці процедури медіації останнім часом приділяється дедалі більше уваги. Серед науковців панують різні погляди щодо визначення поняття медіації. Однак переважає підхід, відповідно до якого під медіацією необхідно розуміти спосіб примирення сторін, заснований на залученні до вирішення спору добровільно обраної сторонами спору нейтральної особи, яка має необхідну для цього компетенцію та авторитет.

Медіацію також можна визначати як процес переговорів, у ході якого медіатор виступає як організатор та управляє процесом переговорів, шляхом досягнення сторонами найбільш вигідної угоди, що може задовольнити інтереси обох сторін, та на основі якої спір можна буде вважати врегульованим.

Процес проведення процедури медіації є можливим на різних етапах розгляду земельних спорів – це як в досудовий час, в період судового провадження, так і після судового періоду та й під час виконавчого провадження.

Але в той же час за сторонами земельного спору, що використовують процедуру медіації, закріплюється гарантія збереження права на звернення до суду для продовження вирішення спору судовим шляхом.

Разом з цим, згідно законопроекту № 3665 існує заборона до застосування медіації в спорах, де сторони не уклали мирову угоду або угоду про примирення відповідно до чинного законодавства. Також проект закону визначає головні принципи медіації, правові основи проведення процедури, особливості проведення медіації в ході судового або третейського розгляду, умови отримання статусу медіатора, механізми контролю якості надання послуг медіації.

Аналізуючи законопроект, можна відзначити, що він побудований на принципі мінімального втручання держави в регулювання процедури медіації через закріплення принципів добровільної участі, рівності, активності та самовизначення сторін медіації та свобода медіатора при виборі методів проведення медіації.

Медіація проходить за умови збереження конфіденційності інформації, нерозголошення відомостей, одержаних у ході переговорів, оскільки не є винятковою ситуація, коли справа в майбутньому може бути передана на вирішення суду внаслідок невдало проведеної медіації.

Для медіації притаманний високий відсоток виконання угод, досягнутих у результаті її проведення. Це зумовлено тим, що сторони особисто беруть участь у пошуку оптимального рішення, яке врахувало б інтереси обох учасників спору. Сторони намагаються виконати рішення, на пошук якого ними були затрачені власні зусилля. Відсутньою є стадія примусового виконання угоди, досягнутої в

результаті медіації. У випадку відмови учасників методу виконувати досягнуту угоду, медіація вважається невдалою, і в такому разі можливе проведення повторної медіації, за умови згоди на це сторін, або передача справи на розгляд суду [95].

Важливим є поняття медіабельності, адже не всі категорії земельних справ підпадають під властивості медіації в силу ряду факторів об'єктивного та суб'єктивного характеру. Медіабельністю є така властивість спорів, в силу яких він може врегулюватися у ході процедури медіації. Медіабельність оцінюється судом або іншим уповноваженим органом при вирішенні питання щодо направлення учасників спору до медіатора та використанні медіаційних технологій для вирішення спору; законодавцем – при введенні норм обов'язкового або рекомендаційного застосування медіації як способу досудового врегулювання земельних спорів [96]. Тому актуальною є проблема виокремлення критеріїв визначеності медіабельності спорів.

Проте єдиного підходу до визначення таких критеріїв ще не вироблено, більшість авторів обмежуються простим перерахуванням ситуацій, в яких медіація може або не може застосовуватися.

За основу виділення критеріїв для визначення медіабельності спорів будемо опиратися на досвід Федеральних судів США у застосуванні медіації і будемо виокремлювати наступну сукупність факторів:

- різновид суперечки – наприклад, медіація не може застосовуватися у тих випадках, коли для розгляду спів потрібно тлумачення закону, коли порушуються питання конституційного ладу країни або громадського порядку;

- склад сторін – наприклад, до процедур медіації рідко направляються спори за участю осіб, що потребують безкоштовної юридичної допомогит через те, що у такої категорії осіб можуть виникати труднощі у проведенні переговорів та вони у більшій мірі потребують правової консультації;

- відносини між сторонами – наприклад, медіація застосовується у тих випадках, коли сторони спору перебувають у тривалих особистих відносинах та хочуть їх зберегти (межові спори, спори спадкоємців земельних ділянок, спори

по витребуванні земельної ділянки з незаконного володіння, спори співвласників та співкористувачів щодо визнання своїх прав та інше);

- економічні вигоди медіації – співвідносяться ціна позову та витрати на судове вирішення такого спору і приймається рішення про доцільність використання процедур медіації (часто земельні спори відзначаються великими витратами на їх вирішення через специфіку свого предмета регулювання та необхідністю залучення вузькоспеціалізованих правників для їх вирішення);

- вірогідність досягнення кращого результату – можуть виникати ситуації, коли доступні способи захисту права не у повній мірі відповідають інтересам і потребам сторін (у межових спорах), а медіація дозволить реально задовольнити інтереси обох сусідів з урахуванням важливості збереження крім хороших людських відносин;

- збереження конфіденційності;

- попередні спроби врегулювати спір мирним шляхом [96].

Отже, відповідно до викладених підходів до визначення медіабельності земельний спір може стати предметом медіації у тому випадку, якщо враховується ряд об'єктивних та суб'єктивних чинників.

До об'єктивних чинників медіабельності земельного спору можемо віднести:

- відсутність прямої заборони на проведення медіації;

- спір не впливає на інтереси осіб, що не є учасниками процесу медіації;

- допустимість укладення мирової угоди.

До суб'єктивних чинників медіабельності земельного спору можемо включити: готовність сторін вести конструктивні переговори (у випадку не бажання однієї сторони долучатися до переговорів, такий земельний спір не може вирішуватися з допомогою медіації) та тривалий характер взаємовідносин учасників спору [97].

Сам процес медіації представляє собою сукупність фактичних та юридичних дій, що проводяться учасниками медіації впродовж визначеного



часового проміжку. Відповідно до виконуваних дій можливо виділити п'ять головних етапів медіації:

- укладення угоди – сторонами та медіатором укладається угода про медіацію;
- з'ясування позицій сторін;
- виявлення інтересу, який стоїть за позицією сторін;
- знаходження рішення, яке має задовольнити інтереси обох сторін;
- укладання угоди про результати медіації - завданням медіатора є оформлення консенсусу в письмовий формі, якщо в ролі медіатора виступає нотаріус, то він є правомочним засвідчувати таку угоду [98].

Процес вирішення земельних спорів з допомогою медіації стає ефективним інструментом завдяки професійним медіаторам, які використовуючи певні методики, в тому числі і комунікативні, допомагають сторонам конструктивно та ефективно проводити переговори.

Наразі необхідним є питання про запровадження процедур медіації при вирішенні земельних спорів, пов'язаних з порушенням правил добросусідства, зокрема в сільській місцевості, де особливо актуальним є вирішення дрібних межових спорів, при визнаній ефективності такої процедури у вирішенні наростаючого числа спорів, пов'язаних з порушенням правил добросусідства, та взагалі можливість проведення за умови відсутності професійних медіаторів в цій місцевості. Перша складність на сьогодні в такому вирішенні полягає в низькому на сьогодні рівню обізнаності населення стосовно медіації, ситуації, коли питання звернення до медіатора може просто не виникнути. Друга – в професійній медіації, як оплатній послугі, яка може бути недоступною для деяких категорій населення.

Ще однією складністю для вирішення цієї категорії спорів професійними медіаторами вважаємо недовіру до сторонньої особи, яка не завоювала авторитетності як законно уповноважений судовий орган. Таким чином, для вирішення цієї проблеми можливо скористатися досвідом Республіки Казахстан, де поряд з професійними медіаторами, медіацію можуть проводити спеціально

обрані з цією метою зібранням місцевої громади члени місцевої громади, адже особи, які проживають у цій місцевості, є більш обізнаними стосовно специфіки побуту та взаємин між сторонами спору та користуються більшою повагою та довірою громади.

Проте, не дивлячись на складність процесу вбудування медіації в вирішення земельних спорів, вона має низку переваг:

- медіація є добровільною – сторони, що беруть участь у медіації, зазвичай хочуть домовлятися, але якщо одна зі сторін вважає, що немає подальшої доцільності у проведенні перемовин, то вона може вийти з процесу, звернутися до суду;

- медіація є контрольованим процесом – медіатор не виносить рішення, а лише контролює досягнення найбільш вигідної угоди, що може задовольнити інтереси обох сторін, та на основі якої спір можна буде вважати врегульованим;

- медіація є процедурою, що орієнтується та задовольняє інтереси всіх сторін спору;

- медіація є процедурою конфіденційною – все, що відбувається під час медіації, залишається в межах цієї процедури, а будь-які визнання, пропозиції та деталі врегулювання спору не можуть потім бути використані у разі подальшого судового процесу;

- медіація є гнучким та неформальним процесом, в якому не має чіткої регламентованості строків та процедур для вирішення;

- медіація є швидким, у порівнянні із судовим процесом, врегулюванням спору;

- медіація є економічно вигідною процедурою, що дозволяє значно скоротити витрати на вирішення спорів, в тому числі і завдяки необов'язковості залучення адвокатів до процесу обговорень;

- медіація гарантує виконання досягнутого рішення – добровільність при прийнятті рішення, яке враховує інтереси сторін, буде сприяти тому, що сторони вчасно та в повному обсязі виконають досягнені домовленості.

Отже, процес медіації в земельних спорах матиме низку переваг, тому вважаю, що прийняття Закону України «Про медіацію», що законодавчо закріпив би процедуру медіації, правовий статус медіаторів, забезпечення якості медіації, виконання медіаційних угод, забезпечення конфіденційності процедури медіації тощо, сприятиме реформуванню системи судустрою, зменшенню завантаженості на судову систему та розвитку земельних відносин.

## ВИСНОВКИ

Проблема вирішення земельних спорів є актуальною вже протягом тривалого часу, адже ефективне та своєчасне вирішення земельних спорів є однією з найважливіших гарантій в реалізації земельних прав та інтересів сторін таких спорів та відповідає за забезпечення принципу верховенства права у земельних відносинах.

Важливим є аналіз позитивних та негативних сторін в розв'язанні земельних спорів у зрізі часу, на основі якого можна скористатися позитивним набутих законодавчим досвідом.

В історії розвитку законодавства, яке регулює питання розгляду та вирішення земельних спорів в Україні, можна виділити наступні три великих періоди – це період до сімнадцятого року XX століття, радянський період та сучасний період (з початку 90-х років XX століття), специфіка яких виявляється через особливості земельного ладу, що був характерним для того чи іншого періоду.

Правові засади щодо вирішення земельних спорів протягом тривалого часу змінювалися, вдосконалювалися, використовуючи при цьому історичний досвід. На різних етапах існування земельних спорів законодавство обов'язково закріплювало систему спеціальних органів, що мали б вирішувати певну категорію земельних спорів.

На основі вже існуючих визначень поняття земельний спір, запропонуємо власне трактування терміну: земельний спір – це особливий вид правовідносин, що представляє собою розбіжність інтересів сторін спору – фізичних осіб (громадян України, іноземних громадян та осіб без громадянства), юридичних осіб, заснованих громадянами або юридичними особами України або іноземні, органи місцевого самоврядування, держав – з приводу виникнення, здійснення або припинення прав на землю та інших пов'язаних з нею прав і обов'язків, що регулюються нормами земельного, цивільного, цивільного процесуального й

арбітражного процесуального права та вирішуються передбаченими законом методами.

Наукове визначення поняття «земельний спір» має важливе не лише теоретичне, а й практичне значення. Так, на підставі теоретичних положень, які характеризують сутність земельних спорів та визначають їх ознаки, необхідно прийняти нові законодавчі акти, у яких потрібно надати точне визначення терміну «земельний спір», сформувати його відмінність з-поміж інших спорів, вивести повну класифікацію земельних спорів та розподілити юрисдикцію по розгляду земельних спорів, встановити необхідні способи захисту земельних прав та законних інтересів фізичних та юридичних осіб.

Аналіз сучасного законодавства зарубіжних країн дозволяє виявити основні напрями, за якими регулюються земельні спори в різних країнах. В усіх країнах передбачений судовий розгляд земельних спорів, проте до процесу вирішення спорів можуть долучатися різні суди – суди загальної юрисдикції та спеціалізовані суди з земельних питань. Нами визначена необхідність створення спеціалізованих земельних судів в Україні, адже за роки проведення земельної реформи відбулися значні зміни в характері земельних відносин, зокрема було скасовано монополію державної власності та запроваджено інші форми власності та господарювання, введено в дію систему оренди землі, плату за землю тощо.

Все більшої популярності зазнає медіація, адже спори, що виникають між різними фізичними та юридичними особами, залагоджуються самостійно, без втручання державних органів, значно знижуючи кількість потенційних судових позовів та зменшуючи навантаження на судові органи по дрібним земельним спорам. Інші зарубіжні країни активно практикують вирішення за допомогою медіації земельних спорів, пов'язаних з оскарженням рішень і дій (або) бездіяльності органів державної влади, посадових осіб і державних службовців. Законодавством деяких країн навіть визначається перелік категорій спорів, для вирішення яких рекомендується застосування процедури медіації, при цьому у таких випадках звернення до медіації має не добровільний, а обов'язковий характер.

Розгляд земельних спорів в Україні може відбуватися як у судовому, так і у позасудовому форматі. До того ж, розмежування компетенції органів влади потребує вдосконалення. Також є відсутніми чіткі законодавчі правила щодо розмежування підсудності земельних спорів між судами створює різного роду прецеденти. Згідно з судовою практикою, визначення юрисдикції подібних справ нормалізується та стає сталою, проте досить часто трапляються і ситуації розгляду аналогічних справ у різних інституціональних одиницях: господарському, адміністративному та загальному суді.

Враховуючи специфіку українського населення, недовіру його до позасудових інститутів та статистику вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування та центральним органом виконавчої влади необхідно надалі працювати в цьому напрямку. Але слід враховувати, що позасудове рішення не містить державного примусу та завжди поступається рішенню, здобутому у суді. Для покращення якості судочинства, доцільно буде на законодавчому рівні чітко розмежувати юрисдикції цивільних, господарських та адміністративних судів стосовно вирішення земельних спорів та опиратися на практику Верховного Суду.

Процес вирішення земельних спорів з використанням процедур медіації в Україні має низку переваг, а саме медіація є добровільним, контрольованим, але в той же час швидким і неформальним процесом, що орієнтується на задоволення інтересів всіх сторін спору та передбачає конфіденційність та економічну вигідність процесу, тому вважаю, що прийняття Закону України «Про медіацію», що законодавчо закріпив би процедуру медіації, правовий статус медіаторів, забезпечення якості медіації, виконання медіаційних угод, забезпечення конфіденційності процедури медіації тощо, сприятиме подальшому реформуванню системи українського судоустрою, зменшенню завантаженості на судову систему та розвитку земельних відносин.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бурцев О.В. Становлення та розвиток законодавчого забезпечення вирішення межових земельних спорів: історико-правовий аспект. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <file:///C:/Users/User12/Downloads/63274-130129-1-SM.pdf>
2. Білецький Л. Руська правда й історія її тексту / Л. Білецький // Вінніпег : Укр. Вільна Акад. Наук в Канаді, 1993. – 166 с.
3. Правда Руська Ярослава Мудрого: початок законодавства Київської Русі : навч. посібник НЮУ ім. Я. Мудрого. Харків : Право, 2014. – 344 с.
4. Грушевський М. С. Історія України – Русі: В 11 т. – К.: Наукова думка, 1992. – Т. 2. – 320 с.
5. Горобець В.М. Соборне уложення 1649 року. Енциклопедія історії України. – К.: Наукова думка, 2012. – 688 с.
6. Гурбик А.О. Статути Великого князівства Литовського. Енциклопедія історії України. – К.: Наукова думка, 2012. – 834 с.
7. Аграрная политика Советской власти 1917-1918 (Документы и материалы). – Москва: Изд-во АН СССР, 1954. – 552 с.
8. Індиченко П.Д. Радянське земельне право. – К.: Вища школа, 1971. – 244 с.
9. Закон Союза Советских Социалистических Республик Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик от 13 декабря 1968 г. Верховный Совет СССР. Ведомости Верховного Совета СССР. 1968. № 51.
10. Кулинич П.Ф. Земельні кодекси УСРР-УРСР. Енциклопедія історії України. – К.: Наукова думка, 2005. – 672 с.
11. Земельний кодекс УРСР від 18 грудня 1990 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12>.

12. Закон Союза Советских Социалистических Республик Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле от 28 февраля 1990 г. Верховный Совет СССР. Ведомости Верховного Совета СССР. 1990. № 26.

13. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/276814/print1428306880436825>.

14. Емалтынов А.Р. Процессуальные особенности рассмотрения земельных споров: дис. ... канд. юрид. наук / Уральская государственная юридическая академия. – Екатеринбург, 2012. – 100 с.

15. Тоточенко Д.А. Особенности рассмотрения споров о признании права собственности на земельные участки // Нотариус. – 2017. – № 2.

16. Лейба Л. В. Земельні спори та порядок їх вирішення: Монографія / за ред проф М В Шульги. – Х: Право, 2007. – 160 с.

17. Бурцев О. В. Правові засади вирішення спорів щодо меж земельних ділянок : автореф. дис... канд. юрид. наук. – Харків, 2016. – 21 с.

18. Лисенко Я. О. Правове регулювання земельних юрисдикційних відносин в Україні: дис. канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 / Лисенко Ярослава Олегівна; Київський національний університет імені Тараса Шевченка. – К., 2011. – 190 с.

19. Котелевець А.В. Особливості правозастосовної практики судів у земельних спорах // Вісник Верховного Суду України. – 2016. – № 1. – С. 33-38.

20. Алексеева Н.А. Правовые проблемы применения норм земельного права при разрешении земельных споров в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2010.

21. Землекористування: сучасність та перспективи Авт. - упоряд.: Артеменко В.П., Врублевський О.С. – К.: Інститут громадянського суспільства: ТОВ «ІКЦ Леста», 2005. – 252 с.

22. Земельное право России : [учебник] / под ред. В.Х. Улюкаева. – М. : Былина, 2003. – 215 с.



23. Корнєєв Ю. В. Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.
24. Земельное право : [учебник] / под ред. С.А. Боголюбова. – М. : Норма, 2002. – 280 с.
25. Земельне право : підручник / М.В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін.; за ред.. – М. : Норма, М. В. Шульги. Х.: Право, 2013. – 520 с.
26. Бакиновская О. А. Земельное право: ответы на экзаменац. вопр. / О. А. Бакиновская. – 5-е узд., перер. и доп. – Минск: ТетраСистемс, 2012. – 240 с.
27. Арсенюк А. О. Земельний спір як процесуальна категорія: доктринально-правовий аналіз. Науковий вісник Ужгородського національного університету. – 2014. – № 29. – С. 232–236.
28. Свешников Г.А. Рассмотрение споров, возникающих из земельных правоотношений, в исковом производстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2014. – 7 с.
29. Ерофеев Б.В. Земельное право России : [учебник] / Б.В. Ерофеев ; отв. ред. Н.И. Краснов. – 9-е изд., перераб. – М. : Юрайт-Издат, 2004. – 403 с.
30. Килимник І. І. Земельне право України: навч. посібник / І. І. Килимник, О. І. Міхно; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. – 166 с.
31. Мілімко Л. В. Правове регулювання вирішення земельних спорів органами державної влади та місцевого самоврядування [Електронний ресурс]: Л. В. Мілімко // Міжнародний юридичний вісник: актуальні проблеми сучасності (теорія та практика). – 2017. – Вип. 2-3. – С. 141-146. – Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/muvnudp\\_2017\\_2-3\\_32](http://nbuv.gov.ua/UJRN/muvnudp_2017_2-3_32).
32. Гаврилук М. І. Ознаки самозахисту права власності на земельні ділянки в Україні [Електронний ресурс]: М. І. Гаврилук // Університетські наукові записки. – 2013. – № 3. – С. 224-233. – Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Unzap\\_2013\\_3\\_34](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Unzap_2013_3_34).

33. Басин Ю.Г., Диденко А.Г. Защита субъективных гражданских прав // Юридические науки. Сборник КазГУ. – Алма-Ата: Изд-во Каз. ун-та, 1971. – Вып. 1. – С. 3-11.
34. Рясенцев В. А. Осуществление и защита гражданских прав. Советское гражданское право. Учебник: в 2 ч. Ч.1. / Под ред В. А. Рясенцева. – М.: Юрид. лит. – 1986.
35. Каракаш І.І. Правове регулювання розгляду та вирішення земельних спорів як гарантія захисту прав на землю // Підприємництво, господарство і право. – Одеса : Земельне право, 2017. – С. 132-138.
36. Романов В.В. Споры, возникающие из земельных отношений // Российская юстиция. – 1998. – № 8. – С. 21.
37. Малихін Д. М. Напрями державного регулювання земельних відносин у зарубіжній та вітчизняній практиці // Інвестиції: практика та досвід. – 2015. – № 7. – С. 136-139.
38. Настіна О.І. Медіація як альтернативний та ефективний спосіб вирішення межових земельних спорів // Бюл. М-ва юстиції України. – 2014. – № 3. – С. 129-134.
39. Бакуліна С. В. Особливості судового розгляду та вирішення публічно-правових земельних спорів : дис. ... канд. юр. наук : 12.00.07 / С. В. Бакуліна. – Тернопіль: ТНЕУ, 2018. – 215 с.
40. Барабаш Б. Судова система штатів США та її функціонування // Право України. – 2001. – № 8. – С. 117-120.
41. Государственное и административное устройство Германии. Сборник международных терминов из области права и управления: Немецко-Русский / Бруннер Г., Хофер Ф. Бонн, Мюнхен: Баварская школа управления, Федеральная академия гос. управл. при МВД ФРГ, 1993. – 270 с.
42. Арсенюк А. О. Процесуально-процедурний порядок судового розгляду земельних спорів в Україні: дис. ... канд. юр. наук: спец. 12.00.06 / Арсенюк А. О. – К.: Національний університет біоресурсів і природокористування України, 2016. – 223 с.

43. Решетников Ф. М. Правовые системы стран мира: справочник. М: Юридическая литература, 1993. – 255 с.
44. Шишкін В. І. Організаційна структура судової системи Німеччини // Право України. – 1996. – № 1. – С. 47–51.
45. Лейба Л.В. Правове регулювання вирішення земельних спорів : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Л.В. Лейба. – Харків, 2005. – 19 с.
46. Ковтун О.М. Розмежування цивільної, господарської та адміністративної судових юрисдикцій у вирішенні земельних спорів і перспективи запровадження спеціальної земельної юрисдикції в Україні: тези міжнарод. наук. конф. / О.М.Ковтун // Вісник Академії адвокатури України. – 2010. –2(18).
47. Мірошніченко А.М. Земельне право України: підручник / А.М. Мірошніченко. – К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2009. – 712 с.
48. Заріцька І.М. Історичний досвід розвитку земельного законодавства в Україні (1917–1921 рр.) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.01 / І.М. Заріцька. – К., 2009. – 20 с
49. Мазаракі Н.А. Медіація в Україні: проблеми теорії та практики / Н.А. Мазаракі // Зовнішня торгівля: економіка, фінанси, право. – 2016. – № 1. – С. 92–100.
50. Гражданское процессуальное уложение Германии = Deutsche Zivilprozessordnung mit Einführungsgesetz : Ввод. закон к Гражд.-процес. уложению : пер. с нем. / [В. Бергман, введ., сост.]. – М. : Волтерс Клувер, 2006. – 472 с.
51. Хрестоматия по истории государства и права / под ред. К. А. Николаева – М.: Юристъ, 2005. – 246 с.
52. Шарий Г. І. Закордонний досвід управління та реформування земельних відносин. Інноваційна економіка. – 2013. – № 6. – С. 165-166.
53. Коваленко Т. О. Земельні реформи у зарубіжних країнах. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.agro-business.com.ua/u-pravovomu-poli/3442-zemelni-reformy- u-zarubizhnykh-kraiinakh.html>.

54. О медиации : Закон Республики Казахстан от 28 января 2011 г. № 40. // Ведомости Парламенте Республики Казахстан. – 2011. – № 2.

55. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.

56. Водний кодекс України : Закон України від 6 червня 1995 року № 213/95-ВР. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-вр>.

57. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 року № 962-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/962-15>.

58. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19 червня 2003 року № 963-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/963-15>.

59. Про оренду землі: Закон України від 8 вересня 1999 р. № 1019-XIV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

60. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.

61. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

62. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 року № 3613-VI. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.

63. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток: Закон України від 5 червня 2003 р. № 899-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15>.

64. Про державну експертизу землепорядної документації: Закон України від 17.06.2004 № 1808-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15>.

65. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п>

66. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2007-п>

67. Про надання земельних ділянок у постійне користування: Постанова Кабінету Міністрів України від 20 червня 2006 р. № 841 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/841-2006-п>.

68. Про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) : Постанова Кабінету Міністрів України від 4 лютого 2004 р. № 122 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/122-2004-п>.

69. Про застосування Конституції України при здійсненні правосуддя: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 01.11.1996 р. № 9 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-96>.

70. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 р. № 7 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04>.

71. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: Постанова Пленуму Вищого господарського суду

України від 17.05.2011 р. № 6 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11>.

72. Мірошниченко А. М. Земельне право України: Підручник. – 2-ге видання, допов. і перероб. – К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. – 678 с

73. Постанова Верховного Суду України від 29.09.2015 р. у справі № 21-1305а15 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://taxlink.ua/ua/court/postanova-verhovnogo-sydy-ukraini-vid-29-09-2015-u-spravi-21-1305a15/>

74. Качмар О., Бортман О. Земельні спори: огляд практики Верховного Суду / «Юридична газета online» – 2018. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://jur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/zemelni-spori-oglyad-praktiki-verhovnogo-sudu.html>.

75. Постанова Верховного Суду від 18 квітня 2018 року по справі № 913/210/18 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/81266218>.

76. Постанова Верховного Суду від 12.06.2018 року по справі № 823/378/16 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://verdictum.ligazakon.net/document/75241943>

77. Постанова Верховного Суду від 14.06.2016 року по справі № 826/4858/15. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/59205451>

78. Постанова Верховного Суду від 23.05.2018 року по справі № 379/672/16-ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74475764>

79. Постанова Верховного Суду від 10.04.2018 року по справі № 594/376/17-ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73532500>

80. Постанова Верховного Суду від 21.03.2018 року по справі № 536/233/16-ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://verdictum.ligazakon.net/document/73565908>

81. Постанова Верховного Суду від 10.05.2018 року по справі № 924/263/17 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74002528>

82. Постанова Верховного Суду від 12.04.2017 року по справі № 922/207/15 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/66486030>

83. Цивільний кодекс України: Закон України від 19.06.2003 р. № 980-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

84. Постанова Верховного Суду від 23.05.2018 року по справі № 629/4628/16-ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75296547>

85. Нижний А. В. Спир про право у цивільному процесуальному законодавстві та судовій практиці / А. В. Нижний // Вісник Верховного Суду України. – 2015. – № 3. – С. 26-34.

86. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18.03.2004р. № 1618-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15>

87. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: Постанова Верховного Суду від 16.04.2004 р. №7. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.cc/law/document/read/va007700-04>

88. Михайлюк Я. Земельні спори: огляд останньої судової практики / «Юридична газета online» – 2018. – №15 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://jur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/zemelni-spori-oglyad-ostannoyi-sudovoyi-praktiki.html>.

89. Постанова Верховного Суду від 13.03.2018 року по справі № 306/2004/15-ц. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/VS180403.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/VS180403.html).

90. Про фермерське господарство: Закон України від 19.06.2003 р. № 973-VI. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15>.

91. Інформаційний портал Сумської міської ради [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://smr.gov.ua/uk/miska-vlada/miska-rada/postijni-komisiji.html>

92. Лисенко Я. О. Правове регулювання земельних юрисдикційних відносин в Україні : автореф. дис. ... канд. юр. наук : спец. 12.00.06 / Я. О. Лисенко. – Київ, 2011. – 18 с.

93. Типовой Закон ЮНСИТРАЛ о посредничестве. Резолюция, принятая Генеральной Ассамблеей. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://mediators.ru/rus/about\\_mediation/international\\_law/uncitral\\_model\\_law](http://mediators.ru/rus/about_mediation/international_law/uncitral_model_law).

94. Про медіацію : Проект Закону від 17 грудня 2015 р. № 3665 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/JH2TT00V.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JH2TT00V.html).

95. Махова Л. О. Межі застосування медіації в Україні // Актуальні проблеми конвергенції екологічного законодавства України до законодавства Європейського Союзу : матеріали Всеукраїнського наук.-практ. круглого столу, 28 жовт. 2016 р., Дніпро. – Дніпро, 2016. – С. 203-206.

96. Коновалов В. В. Критерії медіабельності земельних спорів / Коновалов В. В., Петровська М.П. Юридичний науковий електронний журнал №4. – 2016. – С. 90-93.

97. Калашникова С. И. Медиация в сфере гражданской юрисдикции. – М.: ИНФОРНИК-МЕДИА, 2011. – 304 С.

98. Мішина Ж.В. Медіація як альтернативна форма вирішення спорів // Електронна бібліотека юридичної літератури. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.pravoznavec.com.ua/period/article/26353/%C6>.

Дяченко, Ю.О. Правове регулювання вирішення земельних спорів в Україні [Текст]: робота на здобуття кваліфікаційного ступеня магістра; спец.: 081 – право /Ю. О. Дяченко; наук. керівник Т.М. Чурилова. - Суми: СумДУ, 2019. - 88 с.



