

ПРО ПІДВІДОМЧІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ТРЕТЕЙСЬКОМУ СУДОЧИНСТВУ

Запровадження та законодавче оформлення в Україні інституту третейського судочинства відкриває додаткові можливості для вирішення значної кількості справ, що виникають у цивільних та господарських правовідносинах, у порядку третейського розгляду. Метою цього дослідження є обґрунтування необхідності та доцільності вирішення земельних спорів у порядку третейського розгляду та класифікації земельних спорів за окремими групами справ, підвідомчих третейським судам.



Чинне земельне законодавство декларує три форми власності на землю в Україні: державну, комунальну, приватну. Крім того, існує правова можливість використання земель на праві користування (постійного чи строкового). Законодавчо закріплені також правові інститути сервітуту, суперфіцію, емфітевзису -- як права обмеженого користування чужою земельною ділянкою для відповідних потреб.

*Сергій ХРОПОТ,
суддя Постійно діючого
третейського суду при
ЛЛУРН, м. Львів*

Держава гарантує забезпечення прав усіх суб'єктів права власності. Власник, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню¹.

Основний Закон декларує, що «правосуддя в Україні здійснюється виключно судами». До того ж «делегування функцій судів, а також при-

¹ Цивільний кодекс України; Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-ІУ

власнення цих функцій іншими органами чи посадовими особами не допускається».

Натомість чинний Земельний кодекс України у частині визначення процедури вирішення земельних спорів містить дещо послаблену норму. До суб'єктів, уповноважених вирішувати земельні спори, Кодексом віднесено органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Земельне законодавство чітко окреслює коло спірних питань, що можуть бути вирішені зазначеними органами. Так, органи місцевого самоврядування можуть вирішувати земельні спори «у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах», а органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів — «земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів»².

Крім того, зазначено, що «у разі незгоди власників землі та землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування, органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів спір вирішується судом». Виключно судом вирішуються також земельні спори «з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності та користуванні громадян і юридичних осіб».

Таким чином, чинне земельне законодавство в частині підвідомчості земельних спорів містить деяку нечіткість, а якщо врахувати, що «не встановлені межі більшості населених пунктів»³, взагалі абсурдно. Пояснення цьому, звичайно, є. Загальновідомий факт, що і загальні, і вищі спеціалізовані суди на сьогодні надмірно перевантажені, проте з правової позиції таке пояснення не витримує критики.

На межі століть у зв'язку з інтенсифікацією та поглибленням земельної реформи, і, як наслідок, суттєвим збільшенням кількості земельних спорів, у наукових та політичних колах держави інтенсивно обговорювалася ідея необхідності створення земельних судів. Проте ідея так і не була реалізована у Законі України «Про судоустрій України», хоча залишається актуальною і донині⁴, головним чином, через складність і багатогранність матеріальної сторони спору.

Досліджуючи глибинні процеси породження земельного спору як такого, суд, крім знань у галузі юриспруденції, на фаховому рівні повинен во-

Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III //

³ *Рекомендації парламентських слухань «Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні»: Схвалено Постановою Верховної Ради України від 22 вересня 2005 р. № 2897-IV // [yu.gov.ua](http://www.yu.gov.ua)<1a.foy.ua*

⁴ *Скороход О. Земельні суди. Бути їм чи ні?// Землевпорядний вісник. — 2006. - № 3. - С. 34.*

лодіти спеціальними технічними знаннями. Наведемо лише деякі терміни, не розуміючи суті і змісту яких, неможливо всебічно і повно дослідити справу та прийняти об'єктивно виважене і законне рішення (кадастровий план земельної ділянки, план встановлених меж земельної ділянки, план обмежень та обтяжень, план червоних ліній, генеральний план розвитку та функціональне зонування територій, місцеві правила забудови, системи координат, електронний файл обміну даними, методики проведення нормативної та експертної грошової оцінки земельної ділянки тощо).

Оскільки земельні суди як такі — це поки що лише нереалізована ідея, спеціалізація суддів з окремих категорій справ — завдання майбутнього, суди можуть користуватися послугами експертів чи спеціалістів з конкретних питань. Хоча для сторін земельного спору — це суттєве збільшення судових витрат, та й строк прийняття рішення суду відтермінується.

З прийняттям Закону України «Про третейські суди» у державі запроваджено інститут третейського судочинства. Завданням третейського судочинства є захист майнових і немайнових прав і охоронюваних законом інтересів сторін третейського розгляду.

У частині підвідомчості справ третейським судам законом віднесені «будь-які справи, що виникають із цивільних та господарських правовідносин», за винятком вичерпного переліку справ, наведених у ст. 6 Закону⁵, (до зазначеного переліку не віднесеш справи у спорах щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками).

Третейським суддею може бути призначена чи обрана особа, яка не має особистої вигоди у результатах вирішення конкретного спору, а також має визнані сторонами знання, досвід, ділові та моральні якості, необхідні для вирішення спору. До того ж вимоги щодо наявності вищої юридичної освіти поширюються лише на головуючого складу третейського суду (у разі колегіального вирішення спору).

Таким чином, законом передбачено, що суддями третейського суду можуть обиратися чи призначатися особи зі спеціальними знаннями, відповідно до змісту і суті конкретного спору для забезпечення неупередженого, повного та всебічного дослідження і вирішення справи.

Одним з основних принципів, на яких базується діяльність третейського судочинства, є сприяння сторонам у досягненні ними мирової угоди, до того ж на будь-якій стадії третейського розгляду. Вважаємо, що цей принцип є одним із визначальних у діяльності третейського суду під час розгляду справ із земельних спорів, надто, якщо предметом розгляду є межові спори, спори щодо додержання сторонами правил добросусідства тощо.

Крім того, до позитиву вирішення земельних спорів у порядку третейського розгляду можна віднести і той факт, що «рішення третейського

суду є остаточним та оскарженню не підлягає»⁶, якщо воно (рішення) прийняте з дотриманням принципу законності.

Рішення третейського суду має імперативний характер і виконується зобов'язальною стороною (сторонами) на добровільних засадах. Законодавець, наголошуючи на важливості для держави інституту третейського судочинства, визначив процедуру залучення у разі необхідності органів державного примусу для забезпечення виконання рішення третейського суду

Предметом третейського розгляду в справах із земельних спорів є правовідносини щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у приватній власності, за умови, що сторонами у справі є фізичні чи юридичні особи резиденти України. Іншою необхідною умовою розгляду справи у третейському суді є добровільна згода на це сторін, яка оформляється шляхом укладення ними третейської угоди.

Нижче наведено класифікацію земельних спорів, підвідомчих третейським судам за окремими групами справ (без претензій на остаточну редакцію, а як варіант для обговорення, доповнення і вдосконалення).

Третейським судам підвідомчі земельні спори про:

- захист права власності на земельну ділянку;
- визнання права власності на земельну ділянку;
- захист права землекористування;
- визнання права землекористування;
- спори, що виникають із договірних правовідносин;
- спори, що виникають із зобов'язальних правовідносин;
- порушення правил забудови земельної ділянки;
- межові спори;
- порушення правил добросусідства;
- зміну рельєфу земельної ділянки, що порушує встановлені

природні

умови сусідньої(их) земельної(их) ділянки(ок);

- *порушення санітарно-епідеміологічних норм, що негативно*

вплива

ють на сусідню (і) земельну (і) ділянку (й);

- *відшкодування заподіяних збитків власникам земельних ділянок*

та

землекористувачам.

Наведений вище перелік можливих груп земельних спорів не є вичерпним. Крім того, нормою Закону України «Про третейські суди» встановлено, що третейський суд «самостійно вирішує питання про наявність або відсутність у нього компетенції для розгляду конкретної справи».

Для роз'яснення питань, що потребують спеціальних знань, третейський суд має право винести ухвалу про зобов'язання сторін (чи однієї сто-

⁶ Там

рони) замовити проведення експертизи. У такому випадку слід передбачити у Регламенті Постійно діючого третейського суду порядок залучення, у разі потреби, до процесу третейського розгляду земельного спору третьої особи. Метою залучення третьої особи є надання третейському суду в суспільних інтересах інформації щодо встановлених обмежень на реалізацію права власності на земельну ділянку, містобудівних обмежень, зонінгових правил, публічних сервітутів тощо.

Підсумовуючи викладене вище, встановлений ЦК України перелік органів, уповноважених розглядати та вирішувати земельні спори, є вичерпним. Саме тому на сьогодні визріла потреба внесення змін до ст. 158 чинного Земельного кодексу України. Зміст пропонованих змін полягає у тому, щоб поряд із судами загальної юрисдикції визнати третейські суди органом, уповноваженим вирішувати земельні спори (з урахуванням законодавче встановленої компетенції). За умови внесення запропонованої вище поправки, частини 3-5 ст. 158 (у чинній редакції) можна безперешкодно вилучити.

Ця пропозиція цілком узгоджується з Основним Законом, зокрема ч. 2 ст. 124. До того ж, її реалізація сприятиме більш якісному в правовому відношенні вирішенню земельних спорів та підвищенню ролі та авторитету судів, зокрема і третейських.