

ПРО ДЕЯКІ АСПЕКТИ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

Хлистік М.А.,

старший викладач

кафедри права та економіко-фінансової безпеки

ЗВО «Академія рекреаційних технологій і права»,

аспірантка кафедри кримінального права і процесу

Волинського національного університету імені Лесі Українки

ORCID: 0000-0002-7154-2320

e-mail: Khlystik.Myroslava@vnu.edu.ua

Хлистік М.А. Про деякі аспекти вирішення земельних спорів.

У статті розглянуто проблемні питання судового способу вирішення земельних спорів, останні визначаються автором як правовідносини, пов'язані із суперечностями, що виникли між суб'єктами земельних відносин (громадянами, юридичними особами, органами місцевого самоврядування та органами державної влади) щодо об'єкта земельних правовідносин (землі в межах території України, земельних ділянок та прав на них, у тому числі на земельні частки (паї)).

Автор погоджується, що судовий захист земельних прав є ваговою складовою гарантій прав на землю, а судовий розгляд земельних спорів традиційно вважається найбільш універсальним та кваліфікованим способом їх вирішення, проте існують певні проблемні моменти судового порядку вирішення такої категорії справ. Зокрема, автором акцентовано увагу на дискусійних питаннях визначення предметної юрисдикції судів та територіальної підсудності земельних спорів, проаналізовано бачення судами різних юрисдикцій підстав визначення підсудності справ у спорах, що виникають із земельних відносин, звернуто увагу на труднощі здійснення правосуддя в умовах необхідної зміни територіальної підсудності судів під час воєнного стану у разі неможливості їх звичного функціонування, розглянуто на прикладі окремих судових рішень сучасну практику розгляду вказаних проблемних питань.

Не применшуючи важливість судового захисту земельних прав, автор вважає, що в сучасних умовах більш ефективними та доступними можуть стати несудові методи врегулювання земельних спорів, зокрема, медіація – позасудова процедура попередження або врегулювання конфліктів (спорів) за участю спеціально підготовленого фахівця (медіатора), який допомагає в організації, проведенні переговорів та сприяє самостійному пошуку сторонами найбільш оптимальних варіантів рішення.

Автор зауважує, що медіація, на відміну від судового провадження, не вимагає від сторін виконання обов'язкових процесуальних формальностей, та як позасудова процедура має значні переваги, як-от: є набагато швидшою, конфіденційною, дає можливість сторонам впливати на результат, при потребі зберегти або відновити дружні відносини та самостійно приймати сформоване на основі їхніх справжніх інтересів рішення, яке вони готові добровільно виконувати.

Ключові слова: земельний спір, підсудність земельного спору, позасудове вирішення спору, медіація.

Khlystik M. On some aspects of resolving land disputes.

The article examines the problematic issues of judicial methods for resolving land disputes. The author defines these disputes as legal relations arising from conflicts between subjects of land relations (citizens, legal entities, local government bodies, and state authorities) concerning the object of land legal relations (land within the territory of Ukraine, land plots, and rights to them, including land shares (paises)).

The author agrees that judicial protection of land rights is a significant component of land rights guarantees, and the judicial resolution of land disputes is traditionally considered the most universal

and qualified method for their resolution. However, there are certain problematic aspects of the judicial process in resolving this category of cases. In particular, the author focuses on the contentious issues of determining the subject matter jurisdiction of courts and the territorial jurisdiction of land disputes. The analysis includes the views of courts of different jurisdictions on the grounds for determining the jurisdiction of cases arising from land relations. Attention is drawn to the difficulties of administering justice under the necessary changes in the territorial jurisdiction of courts during martial law when their normal functioning is impossible. The modern practice of addressing these problematic issues is reviewed through specific court decisions.

Without diminishing the importance of judicial protection of land rights, the author believes that in the current conditions, non-judicial methods of resolving land disputes, particularly mediation, could become more effective and accessible. Mediation is an out-of-court procedure for preventing or resolving conflicts (disputes) with the participation of a specially trained specialist (mediator) who assists in organizing and conducting negotiations and facilitates the parties' independent search for the most optimal solution.

The author notes that mediation, unlike judicial proceedings, does not require the parties to adhere to mandatory procedural formalities. As an out-of-court procedure, it has significant advantages, such as being much faster, confidential, allowing the parties to influence the outcome, maintaining or restoring friendly relations if needed, and enabling the parties to independently make a decision based on their true interests, which they are willing to voluntarily implement.

Key words: land dispute, jurisdiction of land disputes, out-of-court dispute resolution, mediation.

Постановка проблеми. Відповідно до ст. 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 04 листопада 1950 року, кожен має право на справедливий та публічний розгляд його справи впродовж розумного строку незалежним і безстороннім судом, встановленим законом [1]. Однією з основних передумов (підстав) звернення за судовим захистом у нашій країні, як вбачається зі змісту ч. 3. ст. 124 Конституції України, є наявність юридичного спору [2], який може виникати у різних сферах суспільного життя, у тому числі стосуватись і земельних відносин.

Земельні спори складають окрему категорію справ, які розглядаються судами у порядку цивільного, господарського та адміністративного судочинства. На сьогодні існують певні проблемні моменти, що стосуються судового порядку вирішення вказаних спорів, як-от: велике навантаження на суддів, надмірна тривалість судового розгляду земельних спорів, низька ефективність виконання судових рішень у земельних спорах, труднощі у визначенні вірної підсудності земельних спорів та предметної юрисдикції судів, інше. Тому і не дивно, що судова та земельна реформи, які тривають у нашій державі, передбачають активне впровадження позасудових процедур врегулювання земельних конфліктів, зокрема розвиток інституту медіації, що, у свою чергу, може сприяти зменшенню навантаження на суди та покращити ефективність врегулювання спорів у сфері земельних відносин. Як вбачається, актуальним залишається аналіз практики розгляду судами земельних спорів та пошук варіантів їх позасудового врегулювання.

Стан опрацювання проблематики. Дослідженням окремих питань судового та позасудового порядку вирішення земельних спорів присвячували свої роботи такі вітчизняні вчені, як Арсеник А.О., Бакуліна С.В., Бойченко І.В., Бурцев О.В., Бусуйок Д.В., Каракаш І.І., Лейба Л.В., Настіна О.І., Федчишин Д.В. та інші, проте враховуючи зміни у законодавстві, оновлену судову практику та реформування вітчизняної судової системи за європейським зразком, вбачаємо необхідність додатково звернути увагу на окремі аспекти судового способу вирішення земельних спорів, пошук можливих шляхів розширення та покращення доступу до правосуддя та забезпечення гарантій прав на землю, зокрема через розвиток інституту медіації.

Мета статті полягає в огляді проблемних питань визначення предметної юрисдикції судів та територіальної підсудності земельних спорів, аналізі окремих судових справ у спорах, що виникають із земельних відносин, з'ясуванні основних особливостей та спірних моментів, які виникають під час судового розгляду земельних спорів, та формування пропозицій щодо їх вирішення.

Виклад основного матеріалу. Земля – найдорожче національне багатство Українського народу, один з основних об'єктів права власності та незамінний засіб виробництва у сільському господарстві. Тому не дивно, що у сфері земельних праввідносин досить часто виникають конфлікти, а особи, які вважають, що їх права порушені, як правило, обирають судовий захист.

Слід зауважити, що у вітчизняному законодавстві ми не знайдемо визначення поняття «земельний спір», а науковці по-різному пропонують розглядати значення цього терміну [3, с. 5; 4, с. 256; 5, с. 132; 6, с. 8]. Традиційно вважається, що земельний спір – це будь-який спір, що виникає у сфері земельних відносин. Земельні відносини, відповідно до частини 1 статті 2 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ), – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади, а землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї), є об'єктами земельних відносин [7]. Звідси, земельний спір можна визначити як правовідносини, пов'язані із суперечностями, що виникли між суб'єктами земельних відносин (громадянами, юридичними особами, органами місцевого самоврядування та органами державної влади) щодо об'єкта земельних правовідносин (землі в межах території України, земельних ділянок та прав на них, у тому числі на земельні частки (паї)) [8, с. 218].

Як свідчить статистика та влучно зауважує Л. Нестеренко, земельні спори є одними з «найпопулярніших» у вітчизняних судах» [9, с. 132]. Найбільше таких справ розглядається у місцевих загальних та господарських судах. Так, наприклад, у 2023 році до судів першої інстанції для розгляду у порядку цивільного судочинства надійшло 542802 позовні заяви, із них 11438 (більше 2,1%) – у спорах, що виникають із земельних відносин; у порядку господарського судочинства за цей же період було отримано 74405 позовів, серед яких близько 4,8% становили земельні спори (3598); частка позовних заяв у спорах такої категорії, зареєстрованих у 2023 році у порядку адміністративного судочинства, склала трохи більше 0,5% [10].

Судовий захист земельних прав є вагомою складовою гарантій прав на землю, а судовий розгляд земельних спорів традиційно вважається найбільш універсальним та кваліфікованим способом їх вирішення, проте існують певні проблемні моменти судового порядку вирішення цієї категорії справ. Зокрема, на сьогодні все ще залишаються питання у визначенні вірної підсудності земельних спорів та формування сталої судової практики як однієї з гарантій забезпечення ефективного доступу до правосуддя.

Питання підсудності земельних спорів тривалий час залишалось дискусійним і на сьогодні все ще є проблеми у сторін спору із визначенням, до якого суду звертатись. Тим паче відсутність одностайної позиції вищих судових інстанцій та єдиної судової практики з цього питання ускладнює остаточне розмежування підсудності земельних спорів між судами цивільної, господарської та адміністративної юрисдикції.

Існує думка, що такі проблеми почали виникати з часу набрання чинності 1 вересня 2005 року Кодексу адміністративного судочинства України (далі – КАСУ) [11, с. 90], і насамперед пов'язані вони з питаннями визначення, який характер (приватноправовий чи публічно-правовий) має земельний спір. Зокрема, досить часто труднощі виникають при визначенні, до якого суду звертатись при оскарженні рішень органів місцевого самоврядування з питань, що стосуються сфери земельних відносин.

Так, посилаючись на те, що «Верховний Суд України у своїх рішеннях висловлював проти-лежні по суті правові позиції щодо аналогічних спірних питань», суб'єкт права на конституційне подання – Вищий адміністративний суд України звернувся до Конституційного Суду України з клопотанням дати офіційне тлумачення положень частини першої статті 143 Конституції України, пунктів «а», «б», «в», «г» статті 12 ЗКУ та пункту 1 частини першої статті 17 КАСУ (станом на 2010 рік редакцією цієї статті КАСУ визначались спори, віднесені до компетенції адміністративних судів) в аспекті питань щодо того, чи є органи місцевого самоврядування суб'єктами владних повноважень при вирішенні інших питань місцевого значення, зокрема, в процесі реалізації своїх повноважень у сфері земельних відносин; чи виступають вони у випадках, зазначених у пунктах «а», «б», «в», «г» статті 12 ЗКУ, як суб'єкти владних повноважень, та чи належить до компетенції адміністративних судів з огляду на пункт 1 частини першої статті 17 КАСУ розгляд спорів про визнання недійсними рішень (дій, бездіяльності) органів місцевого самоврядування, якими порушуються права фізичних та юридичних осіб у сфері регулювання земельних відносин. Розглянувши конституційне подання, у своєму рішенні від 01 квітня 2010 року № 10-рп/2010 Конституційний Суд України у тому числі зазначив, що сільські, селищні, міські ради при вирішенні питань розпорядження землями територіальних громад, передачі земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб, наданні земельних ділянок у користування

із земель комунальної власності, вилученні земельних ділянок із земель комунальної власності діють як суб'єкти владних повноважень, а земельні спори фізичних чи юридичних осіб з органом місцевого самоврядування як суб'єктом владних повноважень, пов'язані з оскарженням його рішень, дій чи бездіяльності, належать до публічно-правових спорів, на які поширюється юрисдикція адміністративних судів [12].

Незважаючи на те, що вказане рішення Конституційного Суду України, як і усі його рішення, є обов'язковим до виконання на території України, остаточним і не може бути оскаржене, впродовж кількох наступних років після його прийняття діючими на той час касаційними судами (Вищим господарським судом України, Вищим адміністративним судом України, Вищим спеціалізованим судом України з розгляду цивільних і кримінальних справ) були прийняті власні постанови Пленумів, у яких вони висловили своє бачення підстав визначення юрисдикції земельних спорів, що у свою чергу створило неоднозначну ситуацію з приводу визначення підсудності таких справ.

Зокрема, Вищий адміністративний суд України, враховуючи роз'яснення Конституційного Суду України, у пунктах 9 та 12 постанови Пленуму Вищого адміністративного суду України № 8 «Про окремі питання юрисдикції адміністративних судів» від 20 травня 2013 року, зокрема, зазначив, що «оскільки порядок видачі державних актів на право власності або постійного користування на земельну ділянку перебуває у сфері публічно-правових відносин, то спори щодо дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень з приводу їх видачі підлягають розгляду адміністративними судами». Крім того, посилаючись у тому числі на вище вказане рішення Конституційного Суду України, Вищий адміністративний суд України зауважив, що земельні спори фізичних чи юридичних осіб з органом місцевого самоврядування як суб'єктом владних повноважень, пов'язані з оскарженням його рішень, дій чи бездіяльності, у тому числі щодо вирішення питань розпорядження, передачі у власність, у користування земельних ділянок, а також їх вилучення, належать до публічно-правових спорів, на які поширюється юрисдикція адміністративних судів, й такі ж правила визначення юрисдикції адміністративних судів поширюються і на земельні спори за участю місцевих державних адміністрацій [13].

У свою чергу, у пунктах 6 та 7 постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ № 3 «Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ» від 01 березня 2013 року визначено, що при вирішенні питань, пов'язаних із компетенцією судів у спорах, що виникають із земельних відносин, суди мають виходити з того, що земля та земельні ділянки є об'єктами цивільних прав, а держава і територіальні громади через свої органи беруть участь у земельних відносинах із метою реалізації цивільних та інших прав у приватноправових відносинах, тобто прав власників земельних ділянок. Отже, суд має з'ясувати, є спір приватноправовим або публічно-правовим; чи виник спір із відносин, урегульованих нормами цивільного права, чи пов'язані ці відносини зі здійсненням сторонами цивільних або інших майнових прав на земельні ділянки на засадах рівності; чи виник спір щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єкта владних повноважень при реалізації ним управлінських функцій у сфері земельних правовідносин. Земельні відносини, суб'єктами яких є фізичні чи юридичні особи, органи місцевого самоврядування, органи державної влади, а об'єктами – землі у межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї), регулюються земельним і цивільним законодавством на принципах забезпечення юридичної рівності прав їх учасників, забезпечення гарантій прав на землю... Захист судом прав на землю у цих відносинах здійснюється способами, визначеними статтями 16, 21, 393 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ), статтею 152 ЗКУ, у тому числі шляхом визнання недійсними рішень органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування. Відповідно до цього спори, що виникають із земельних відносин, у яких хоча б однією зі сторін є фізична особа, незважаючи на участь у них суб'єкта владних повноважень, згідно зі статтею 15 Цивільного процесуального кодексу України (далі – ЦПКУ) розглядаються в порядку цивільного судочинства. Це стосується, наприклад, позовів про визнання недійсними рішень органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування щодо видання дозволу на виготовлення (розроблення) проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, вирішення інших питань, що відповідно до закону необхідні для набуття і реалізації права на землю, про надання чи передачу земельної ділянки у власність або користування чи невирішення цих питань, припинення права власності чи користування землею та ін. [14].

Важливі аспекти розгляду справ у земельних спорах були висвітлені у окремій постанові Пленуму Вищого господарського суду України № 6 від 17 травня 2011 року, яка так і називається: «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин». У постанові окреслено загальні підходи до визначення підвідомчості господарським судам справ у спорах, що виникають із земельних правовідносин, у тому числі, акцентовано увагу на тому, що насамперед слід визначити, який характер мають спірні правовідносини, тобто чи є вони приватноправовими чи публічно-правовими, та чи відповідає склад сторін у справі статті 1 Господарського процесуального кодексу України (далі – ГПКУ). З цією метою слід аналізувати предмет позову, підстави позову і зміст позовних вимог. Крім того, у вищевказаній постанові перелічено категорії земельних спорів, які підлягають вирішенню у порядку господарського судочинства, та вкотре наголошено, що 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 із здійсненням сторонами цивільних або інших майнових прав на земельні ділянки на засадах рівності. Отже, Вищий господарський суд України зазначає, що справи у спорах, стороною яких є державні органи та органи місцевого самоврядування, які реалізують у таких правовідносинах повноваження власника землі, а також в інших спорах, що виникають із земельних відносин приватноправового характеру, за умови відповідності складу сторін спору ст. 1 ГПКУ, підвідомчі господарським судам. [15].

Слід зауважити, що і нові редакції процесуальних кодексів, прийняті у 2017 році, не змогли остаточно поставити крапку у питанні чіткого розмежування повноважень між судами різної юрисдикції щодо розгляду земельних спорів та сформувані відповідні критерії такого розмежування, оскільки норми, які визначають предметну юрисдикцію судів містять застереження, як-от: «крім справ, розгляд яких здійснюється в порядку іншого судочинства» (ч. 1 ст. 19 ЦПКУ), «крім випадків, коли для розгляду таких спорів законом встановлено інший порядок судового провадження» (п. 1 ч. 1 ст. 19 КАСУ), «крім спорів, розгляд яких здійснюється в порядку іншого судочинства» (п. 17 ч. 1 ст. 20 ГПКУ). І як вірно зазначає Бойченко І.В., завдяки подібним законодавчим формулюванням «нормативно юрисдикція судів не є абсолютно визначеною, а носить відносно визначений характер. Це означає, що юрисдикція щодо справ одного виду судочинства завжди має визначатися відносно справ інших видів судочинства» [16, с. 56]. Саме тому на сьогодні виникають питання правильного визначення підвідомчості судам справ, зокрема щодо спорів у сфері земельних відносин, особливо тих, які мають ознаки як приватноправового, так і публічно-правового характеру.

Так, показовою є справа про визнання незаконними дій Державного кадастрового реєстратора щодо державної реєстрації земельної ділянки площею 2,4300 га, яка знаходиться в Одеській області, та скасування державної реєстрації вказаної земельної ділянки. Господарський суд Одеської області ухвалою від 13 серпня 2018 року у справі № 916/1639/18 відмовив у відкритті провадження у справі за позовом Чорноморської міської ради Одеської області до державного кадастрового реєстратора, посилаючись на те, що за «приписами п.п. 13 ч. 1 ст. 20 ГПКУ вимоги щодо реєстрації майна та майнових прав, інших реєстраційних дій можуть розглядатися господарським судом, якщо такі вимоги є похідними від спору щодо такого майна або майнових прав... З огляду на те, що заявлені позивачем вимоги є самостійними вимогами, а не похідними від спору щодо земельної ділянки, оскільки такий спір між сторонами відсутній, господарський суд вважає, що такий спір не підлягає розгляду за правилами господарського судочинства. Натомість у даному випадку наявний спір між юридичною особою із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень, тобто є публічно-правовим» [17]. У подальшому позов щодо вказаної земельної ділянки був розглянутий судами адміністративної юрисдикції: рішенням Одеського окружного адміністративного суду від 11 січня 2020 року, залишеним без змін постановою П'ятого апеляційного адміністративного суду від 28 жовтня 2020 року у справі № 1540/5027/18, позов було задоволено частково, а саме: визнано протиправними дії Державного кадастрового реєстратора, зобов'язано Державного кадастрового реєстратора скасувати державну реєстрацію земельної ділянки, скасовано державну реєстрацію земельної ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Проте, постановою Верховного Суду від 31 січня 2023 року вище вказані рішення адміністративних судів було скасовано. провадження у справі закрито, а позивачу роз'яснено, що розгляд цієї справи віднесено до юрисдикції господарського суду. Зокрема, Касаційний адміністративний суд у складі Верховного Суду у зазначеній постанові вказав, що

«розгляду адміністративними судами підлягають спори, що мають в основі публічно-правовий характер, тобто впливають з владно-розпорядчих функцій або виконавчо-розпорядчої діяльності публічних органів. Якщо в результаті прийняття рішення порушується право особи на земельну ділянку, то спір стосується приватноправових відносин і підлягає розгляду в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору... Якщо позивач, звертаючись з позовом до адміністративного суду просить захистити своє майнове право власності на земельну ділянку, то такий спір носить приватноправовий характер та не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства» [18]. У березні 2023 року справу було направлено до Господарського суду Одеської області, прийнято до провадження, а 23 серпня 2023 року ухвалою Господарського суду Одеської області закрито провадження у справі у зв'язку з відсутністю предмета спору (суд з'ясував, що на підставі рішення Одеського окружного адміністративного суду від 11 січня 2020 року та Постанови П'ятого апеляційного адміністративного суду від 28 жовтня 2020 року у даній справі скасовано державну реєстрацію в Державному земельному кадастрі та скасовано державну реєстрацію в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на земельну ділянку щодо якої розглядалась справа) [19].

Отже, хоча на сьогодні усталена судова практика віддає перевагу суті спору над його суб'єктивним складом, і якщо спір фактично стосується оспорування права власності, а не оскарження рішення суб'єкта владних повноважень, то спірні відносини визнаються приватноправовими, все одно існують труднощі у виокремленні тих суттєвих ознак земельного спору, які свідчать про його приватноправовий чи публічно-правовий характер.

Крім труднощів у визначенні предметної юрисдикції, також не є виключенням випадки, коли сторона спору подає позов до суду, невірно визначивши територіальну підсудність, або ж навіть самі судді допускають подібні помилки, внаслідок чого справа передається на розгляд іншому суду. Буває, що справа «кочує» з одного суду до іншого не один раз, і може пройти кілька місяців, доки спір буде розглядатись по суті. До прикладу, згідно ухвали Верховнодніпровського районного суду Дніпропетровської області від 05 вересня 2023 року справу № 173/2500/23 за позовом про стягнення безпідставно збережених коштів було передано за підсудністю до Жовтневого районного суду міста Дніпропетровська, оскільки, як вбачається з тексту ухвали, відповідач-фізична особа зареєстрована на території, на яку розповсюджується юрисдикція саме цього суду, а «згідно ч. 1 ст. 27 ЦПКУ – позови до фізичної особи пред'являються в суд за зареєстрованим у встановленому законом порядку місцем її проживання або перебування, якщо інше не передбачено законом» [20]. У свою чергу суддя Жовтневого районного суду міста Дніпропетровська винесла ухвалу від 23 вересня 2023 року, згідно якої передала (по суті, повернула) вказану справу назад до Верховнодніпровського районного суду Дніпропетровської області, посилаючись на виключну підсудність даного позову та вказавши, що відповідно до ч. 1 ст. 30 ЦПКУ позови, що виникають із приводу нерухомого майна, пред'являються за місцезнаходженням майна або основної його частини, а оскільки даний позов безпосередньо виникає з приводу нерухомого майна, а саме з приводу оренди земельної ділянки, яка розташована на території Верховнодніпровської міської територіальної громади, то Жовтневий районний суд м. Дніпропетровська не компетентний розглядати дану позовну заяву [21]. У грудні 2023 року суддею Верховнодніпровського районного суду Дніпропетровської області було відкрито провадження по вказаній справі, а у червні закінчено підготовче судове засідання та призначено справу до розгляду аж на 07 жовтня 2024 року [22]. Як бачимо, майже 4 місяці було витрачено лише на те, щоб з'ясувати, який суд правомочний розглядати вказаний спір, і такі випадки не поодинокі.

Принагідно зауважимо, що відповідно до частини першої статті 181 ЦКУ до нерухомого майна належать: земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на них, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення, а до позовів, які виникають з приводу нерухомого майна, як вказано у п. 42 Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ» № 3 від 01.03.2013 року, а також у постанові Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 16 травня 2018 року у справі № 640/16548/16-ц, належать, зокрема, позови про право власності на таке майно; про право володіння і користування ним (стаття 358 ЦКУ); про поділ нерухомого майна, що є у спільній частковій власності та виділ частки із цього майна (статті 364, 367 ЦКУ); про поділ нерухомого майна, що є у спільній сумісній власності та виділ частки із цього майна (статті 370, 372 ЦКУ); про право користування нерухо-

мим майном (визначення порядку користування ним); про право, яке виникло із договору найму жилого приміщення, оренди тощо; про визнання правочину з нерухомістю недійсним; про звернення стягнення на нерухоме майно - предмет іпотеки чи застави; розірвання договору оренди землі; стягнення орендної плати, якщо спір виник з приводу нерухомого майна; про усунення від права на спадкування та визначення додаткового строку для прийняття спадщини [14; 22].

Господарські суди розглядають спори, що виникають з приводу нерухомого майна, також за місцезнаходженням майна або основної його частини, а Велика Палата Верховного Суду вважає, що словосполучення «з приводу нерухомого майна» у частині третій статті 30 ГПКУ необхідно розуміти таким чином, що правила виключної підсудності поширюються на будь-які спори, які стосуються прав та обов'язків, що пов'язані з нерухомим майном. У таких спорах нерухоме майно не обов'язково виступає як безпосередньо об'єкт спірного матеріального правовідношення [23].

Не варто забувати, що багато труднощів в організації належного функціонування судової системи зазнає через військову агресію Російської Федерації. Умови воєнного стану вносять свої корективи у діяльність судів та потребують оперативної реакції у відповідь на виклики війни для забезпечення доступу до правосуддя за будь-яких обставин. Так, відповідно до Закону України «Про внесення зміни до частини сьомої статті 147 Закону України «Про судоустрій і статус судді», у разі неможливості здійснення правосуддя судом з об'єктивних причин під час воєнного або надзвичайного стану, у зв'язку зі стихійним лихом, військовими діями, заходами щодо боротьби з тероризмом або іншими надзвичайними обставинами може бути змінено територіальну підсудність судових справ, що розглядаються в такому суді, за рішенням Вищої ради правосуддя, що ухвалюється за поданням Голови Верховного Суду, шляхом її передачі до суду, який найбільш територіально наближений до суду, який не може здійснювати правосуддя, або іншого визначеного суду. У разі неможливості здійснення Вищою радою правосуддя такого повноваження воно здійснюється за розпорядженням Голови Верховного Суду. Відповідне рішення є також підставою для передачі усіх справ, які перебували на розгляді суду, територіальна підсудність якого змінюється [24]. З початку війни на території Запорізької, Харківської, Херсонської, Миколаївської, Сумської, Луганської, Донецької областей припинили свою діяльність десятки судів, частина з яких на сьогодні відновила свою роботу, а інші – не мають можливості здійснювати правосуддя [25]. Звичайно, таке становище негативно впливає на тривалість, оперативність та повноту розгляду судових справ, зокрема, й тих, що пов'язані із земельними спорами, та створює додаткове навантаження на діючі суди.

Висновки. У нашій державі судовий розгляд традиційно вважається найбільш універсальним та пріоритетним, а багатьма сприймається майже як єдиний спосіб вирішення земельних спорів. І хоча законодавець намагається чітко визначити, структурувати та прописати усі важливі етапи судового провадження, цей спосіб не позбавлений певних проблемних моментів, які можуть створювати труднощі у реалізації права на ефективний доступ до правосуддя. Не применшуючи важливість судового захисту земельних прав як вагової складової гарантій прав на землю, вважаємо, що в сучасних умовах більш ефективними та доступними можуть стати несудові методи врегулювання спорів, серед яких варто виділити медіацію – позасудову процедуру попередження або врегулювання конфліктів за участю спеціально підготовленого фахівця (медіатора), який допомагає в організації, проведенні переговорів та сприяє самостійному пошуку сторонами найбільш оптимальних варіантів рішення.

Варто зауважити, що обравши для вирішення земельного спору саме судовий спосіб, сторонам цього спору необхідно не лише вірно визначити конкретний суд, який, згідно закону матиме відповідні повноваження розглядати спір та приймати рішення, а й не помилитись у виборі належного та ефективного способу захисту своїх прав, вірно розрахувати та сплатити судовий збір, при потребі оплатити послуги адвоката та експерта, зібрати необхідні докази на підтвердження своїх вимог, налаштуватись, як правило, на довготривалий, емоційно та фінансово виснажливий процес, який може переходити з нижчої у вищу судову інстанцію та фактично тривати досить довго, у тому числі й на стадії виконання судового рішення. Саме тому, на сьогодні ефективною альтернативою судовому розгляду може стати медіація як позасудова процедура врегулювання конфліктів (спорів), у тому числі у сфері земельних відносин, адже ця процедура не вимагає дотримання усіх вище вказаних формальних вимог, є набагато швидшою, конфіденційною, дає можливість сторонам впливати на результат, при потребі зберегти або відновити дружні відно-

сини та самостійно приймати сформоване на основі їхніх справжніх інтересів рішення, яке вони готові добровільно виконувати.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод (з протоколами) (Європейська конвенція з прав людини) від 04 лист. 1950 року URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004 (дата звернення 29.07.2024).
2. Конституція України: станом на 01 січня 2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 29.07.2024).
3. Арсенюк А. О. Процесуально-процедурний порядок судового розгляду земельних спорів в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. канд. юр. наук: 12.00.06. Нац. ун-т бізнес-ів і природокор-ня України. Київ, 2016. 22 с. URL: <http://dglib.nubip.edu.ua/bitstream/123456789/3604/1/Arseniuk%20A.O.pdf> (дата звернення: 29.07.2024).
4. Годованюк А.Й. Поняття земельних спорів. *Правове життя сучасної України*: у 3 т.: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. 15 трав. 2020 р. Одеса: Гельветика, 2020. Т. 2. С. 254–257.
5. Каракаш І.І. Правове регулювання розгляду та вирішення земельних спорів як гарантія захисту прав на землю. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 12. С. 132–138.
6. Лейба Л.В. Правове регулювання вирішення земельних спорів: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.06. Національна юридична академія ім. Я. Мудрого. Харків, 2005. 19 с.
7. Земельний кодекс України від 25 червня 2021 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 29.07.2024).
8. Хлистік М.А. Нормативно-правове регулювання вирішення земельних спорів. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 12. С. 217–221. DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2021-12/53>.
9. Нестеренко Л. Правове регулювання застосування медіації при вирішенні земельно-правових спорів. *Медіація. UA: нові підходи та інструменти менеджменту конфліктів у сучасних умовах*. Колективна монографія. партнерів проєкту Erasmus+ Медіація: Навчання та трансформація суспільства / MEDIATS 599010-EPP-1-2018-1-NL-EPPKA2-SBHE-JP / за ред. О.А. Сєдашової, О.М. Карпової. Київ: Університет економіки та права «КРОК», 2022. С. 131–140. URL: <http://surl.li/gkkodc> (дата звернення: 29.07.2024).
10. Судова статистика. 2023 рік. *Судова влада України*: веб-сайт. URL: https://court.gov.ua/inshe/sudova_statystyka/zvit_dsau_2023 (дата звернення: 29.07.2024).
11. Банах С., Клюха С. Проблемні питання, що виникають під час визначення підсудності земельних спорів. *Актуальні проблеми правознавства*. 2016. № 2. С. 89–93. URL: <https://arj.wunu.edu.ua/index.php/arj/article/view/54> (дата звернення: 29.07.2024).
12. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Вишого адміністративного суду України щодо офіційного тлумачення положень частини першої статті 143 Конституції України, пунктів «а», «б», «в», «г» статті 12 Земельного кодексу України, пункту 1 частини першої статті 17 Кодексу адміністративного судочинства України від 01 квітня 2020 р. № 10-рп/2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v010p710-10> (дата звернення: 29.07.2024).
13. Про окремі питання юрисдикції адміністративних судів: постанова Пленуму Вишого адміністративного суду України № 8 від 20 травня 2013 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0008760-13> (дата звернення: 29.07.2024).
14. Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ: постанова Пленуму Вишого спеціалізовано суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ № 3 від 01 березня 2013 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0003740-13> (дата звернення: 29.07.2024).
15. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: постанова Пленуму Вишого господарського суду України № 6 від 17 травня 2011 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11> (дата звернення: 29.07.2024).
16. Бойченко І.В. Застосування ефективних способів захисту земельних прав громадян України в адміністративному судочинстві: дис. ... доктора філософії за спеціальністю 081 Право. Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, Хмельниць-

- кий, 2022. 242 с. URL: <https://univer.km.ua/sites/default/files/users/user161/diss%20%D0%91%D0%BE%D0%B9%D1%87%D0%B5%D0%BD%D1%8E%D0%BA.pdf> (дата звернення: 12.08.2024).
17. Ухвала Господарського суду Одеської області від 13 серпня 2018 р. у господарській справі № 916/1639/1. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75846519> (дата звернення: 12.08.2024).
 18. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 31 січня 2023 р. в адміністративній справі № 1540/5027/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108696075> (дата звернення: 12.08.2024).
 19. Ухвала Господарського суду Одеської області від 23 серпня 2023 р. у господарській справі № 1540/5027/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112992352> (дата звернення: 12.08.2023).
 20. Ухвала Верхньодніпровського районного суду Дніпропетровської області від 05 вересня 2023 р. у цивільній справі № 173/2500/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113500835> (дата звернення: 12.08.2024).
 21. Ухвала Жовтневого районного суду міста Дніпропетровська від 23 вересня 2023 р. у цивільній справі № 173/2500/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/114030432> (дата звернення: 12.08.2024).
 22. Ухвала Верхньодніпровського районного суду Дніпропетровської області від 20 червня 2024 р. у цивільній справі № 173/2500/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/119881613> (дата звернення: 12.08.2024).
 23. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16 лютого 2021р. у господарській справі № 911/2390/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95573681> (дата звернення: 12.08.2024).
 24. Про внесення зміни до частини сьомої статті 147 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» щодо визначення територіальної підсудності судових справ: Закон України від 03 березня 2022 р. № 2112-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2112-20> (дата звернення: 12.08.2024).
 25. Перелік судів, територіальну підсудність яких було змінено у зв'язку з неможливістю здійснювати правосуддя під час воєнного стану (зведена таблиця). *Судова влада України*: веб-сайт. URL: https://supreme.court.gov.ua/supreme/gromadyanam/terutor_pidsudnist/ (дата звернення: 12.08.2024).