

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.06.70>

ДЕЯКІ ПИТАННЯ СТВОРЕННЯ СПЕЦІАЛІЗОВАНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ СУДІВ ДЛЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕФЕКТИВНОГО ЗАХИСТУ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ

Борищак В.О.,*студентка IV курсу**факультету прокуратури,**Національний юридичний університет**імені Ярослава Мудрого*

ORCID: 0009-0009-5376-0111

Ігнатенко І.В.,*кандидат юридичних наук, доцент,**доцент кафедри земельного та аграрного права,**Національний юридичний університет**імені Ярослава Мудрого*

ORCID: 0000-0003-0398-989X

Борищак В.О., Ігнатенко І.В. Деякі питання створення спеціалізованих земельних судів для забезпечення ефективного захисту земельних прав.

Здійснено спробу правового осмислення створення спеціалізованих земельних судів з метою більш ефективного захисту земельних прав фізичних та юридичних осіб. У статті розглядаються питання, пов'язані з міжнародним досвідом у сфері судового захисту земельних прав та вирішення земельних спорів. Аналізується зарубіжне законодавство щодо функціонування спеціалізованих органів у цій сфері. Зокрема, досліджено загальну характеристику: Земельного Суду Шотландії, Массачусетського Земельного Суду та Квінслендського Земельного Суду. Спеціалізовані судові органи, що займаються розглядом земельних спорів, демонструють свою ефективність. Досвід таких судів може бути використаний при реформуванні судової системи України, зокрема з метою створення спеціалізованих судів для розгляду земельних спорів.

Наявність спеціального судового органу, який би розглядав спори, що виникають у сфері земельних правовідносин, сприяло більш ефективному та якісному розгляду таких спорів. Оскільки земельні спори характеризуються високою складністю та комплексністю, їх вирішення вимагає глибоких знань щодо значного масиву земельного законодавства, а також особливої компетентності судді, якому потрібні ще знання в екологічній, технічній, землевпорядній сфері тощо.

Крім того, повномасштабне вторгнення Росії істотно вплинуло на земельно-правові відносини в Україні. У післявоєнний час очікується значне зростання кількості земельних спорів,

що пов'язано із відновленням прав на земельні ділянки, відшкодуванням збитків, відновленням правовстановлюючої документації фізичними та юридичними особами, тощо. Перевантаження судів загальної юрисдикції може призвести до швидкого, але не достатньо виваженого винесення рішень, що у свою чергу спричинить юридичні помилки та невдоволення серед учасників спорів. Тому створення спеціалізованих судів, які займатимуться виключно земельними питаннями, могло б допомогти ефективніше розподілити навантаження та забезпечити якісний розгляд земельних спорів.

Ключові слова: земельні спори, право власності на земельні ділянки, землекористування, захист права власності на землю, використання земель, охорона земель, земельні правовідносини, приватні юридичні особи, правовий режим земель.

Boryshchak V.O., Ignatenko I.V. Some issues of establishing specialized land courts to ensure effective protection of land rights.

An attempt was made to legalize the creation of specialized land courts in order to more effectively protect the land rights of individuals and legal entities. The article deals with issues related to international experience in the field of judicial protection of land rights and the resolution of land disputes. Foreign legislation on the functioning of specialized bodies in this area is analyzed. In particular, the general characteristics of: the Land Court of Scotland, the Massachusetts Land Court and the Queensland Land Court were investigated. Specialized judicial bodies dealing with consideration of land disputes demonstrate their effectiveness. The experience of such courts

can be used in reforming the judicial system of Ukraine, in particular with the aim of creating specialized courts for consideration of land disputes.

The presence of a special judicial body that would consider disputes arising in the field of land legal relations contributed to a more efficient and qualitative consideration of such disputes. Since land disputes are characterized by high complexity and complexity, their resolution requires in-depth knowledge of a significant array of land legislation, the interpretation of these norms in the context of the socio-political and environmental situation in the country, as well as the special competence of a judge, who also needs knowledge in environmental, technical, land management sphere, etc.

In addition, the full-scale invasion of Russia significantly affected land and legal relations in Ukraine. In the post-war period, a significant increase in the number of land disputes is expected, which is associated with the restoration of rights to land plots, compensation for damages, restoration of legal documentation by individuals and legal entities, etc. Overcrowding of courts of general jurisdiction can lead to rapid but insufficiently balanced decisions, which in turn will cause legal errors and dissatisfaction among litigants. Therefore, the creation of specialized courts that will deal exclusively with land issues could help distribute the burden more effectively and ensure quality consideration of land disputes.

Key words: land disputes, land ownership, land use, protection of land ownership, land use, land protection, land legal relations, private legal entities, land legal regime.

Постановка проблеми. Судова система України стикається зі зростаючою складністю завдань через швидкий розвиток земельного законодавства та збільшення кількості спорів у цій сфері. Сьогодні земельне, природоресурсне та екологічне законодавство має значний масив нормативно-правових актів, які мають свою специфіку і, як правило, складні для розуміння правозастосовниками. Крім того, вирішення земельних спорів відбувається в межах відносин, які врегульовані нормами земельного, цивільного, екологічного та інших галузей права права. Основу цього особливого виду правовідносин складають певні розбіжності суб'єктів, які проявляються у процесі виникнення, реалізації, зміни чи припинення земельних прав, їх охорони або захисту у зв'язку з порушенням, оспоруванням чи невизнанням цих прав та законних інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, в тому числі орендарів, та інших суб'єктів земельних правовідносин [1]. Розгляд таких спорів як окремої категорії в судовій системі може створити ефективний механізм захи-

сту земельних прав і підвищити якість правосуддя. Міжнародний досвід спеціалізованих судів, які займаються земельними й екологічними справами, доводить їх ефективність. Такий підхід давно й успішно застосовується в багатьох країнах, що може бути корисним орієнтиром для вдосконалення судової системи України.

Метою статті є аналіз міжнародного досвіду створення земельних судів та оцінка можливості їх впровадження в Україні.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Дослідження зарубіжного досвіду щодо вдосконалення земельного законодавства перебувають у полі зору вітчизняних науковців, таких як О. Бондар, В. Гуревський, І. Каракаш, Т. Коваленко, Л. Лейба, А. Мартин, А. Мірошніченко, В. Носік, Д. Федчишин, М. Шульга та ін.

Виклад основного матеріалу. Багато країн світу зіштовхуються з необхідністю створення спеціалізованих судових органів – земельних судів. Ці суди спеціалізуються на вирішенні спорів, що стосуються права власності на землю, оренди, управління земельними ресурсами, а також вирішення спорів між державою, юридичними особами та громадянами. Досвід різних країн у створенні та функціонуванні земельних судів значно відрізняється, що обумовлено особливостями правових систем, земельним законодавством та історичними умовами. Вивчення цього досвіду може надати для України приклад в контексті реформування її земельного законодавства та судової системи.

Наприклад, враховуючи особливості правової системи Великої Британії, її досвід у регулюванні відносин, що стосуються земельних відносин, у тому числі щодо зближення з іншими правовими системами, є дуже корисним для України, законодавство якої має не меншу специфіку і знаходиться на етапі реформування та розвитку [2]. Так, в Шотландії функціонує Земельний Суд (The Scottish Land Court). Він має повноваження вирішувати низку спорів, у тому числі спори між орендодавцями та орендарями у сільському господарстві та землеробстві. Незважаючи на те, що суд має назву Шотландський Земельний Суд, проте він не має універсальної юрисдикції для розгляду абсолютно всіх спорів, пов'язаних із землею. Зокрема, суд не має жодної юрисдикції розглядати спори щодо право власності на землю або спори між власниками суміжної землі щодо меж (які розглядаються звичайними судами). Крім того, він має повноваження розглядати спори між фермерами, але крім спорів щодо правонаступництва, розподілу загальних пасовищ та вилучення сільськогосподарських угідь.

Діяльність Суду регулюється Законом про Земельний Суд Шотландії 1993 року [3]. Суд має голову, який має статус судді Сесійного Суду, та заступника голови, який є юристом. Інші

два члени Суду не є юристами, проте ці члени обираються за їхній досвід у галузі сільського господарства та здатність розглядати справи належним чином.

В свою чергу, Земельний Суд штату Массачусетс (The Massachusetts Land Court) розглядає широкий спектр справ, що стосуються нерухомості та землекористування, і контролює систему реєстрації прав власності на нерухоме майно.

За задумом, місія Земельного Суду полягає в тому, щоб забезпечити доступний простір, де застосовуються спеціалізовані експертизи для вирішення спорів, пов'язаних із власністю, забудовою та використанням нерухомого майна. Сім суддів Земельного суду переважно справи, які стосуються: (а) спорів про право власності на землю, сервітути; (б) поділу, виділу земельних ділянок, встановлення меж земельних ділянок, міста, району; (в) дії щодо забезпечення виконання договорів купівлі-продажу нерухомості; (г) викупу нерухомості, обтяженої податковими заставами; (д) володіння, користування, розпорядження земельними ділянками; тощо. Земельний суд також має повноваження у сфері здійснення реєстрації прав на нерухоме майно. Однак Земельному суду заборонено вирішувати справи щодо вилучення, викупу земельних ділянок у зв'язку з суспільною необхідністю, оскільки це є виключною компетенцією Верховного Суду штату [4].

Особливістю Земельного суду є також те, що окрім суддів, у цьому органі працюють ще інженери, геодезисти, спеціалісти з нерухомості, судовий адміністратор, реєстратор земель, ревізори та асистенти, які допомагають суду якісно, кваліфіковано відправляти судочинство.

Земельний Суд у Квінсленді (Land Court of Queensland) – це спеціалізований судовий трибунал і судова інстанція, створена відповідно до Закону про Земельний Суд 2000 року. Суд слухає та вирішує справи, пов'язані із землею та природними ресурсами. Зокрема, Суд: (а) розглядає скарги щодо оцінки земель; (б) визначає вимоги про компенсацію за відновлення земельної ділянки; (в) дає рекомендації та заслуховує заперечення щодо надання прав на видобуток корисних копалин та природоохоронним органам для ресурсних проектів; (г) визначає компенсацію за претензії щодо видобутку корисних копалин та оренду, а також визначає компенсацію та умови доступу до землі для видобутку корисних копалин та іншої діяльності з природними ресурсами; (д) розглядає скарги на дії органів місцевого самоврядування; (е) займається питаннями землі та культурної спадщини корінних народів [5].

Процедури Земельного Суду регулюються Законом про земельний суд 2000 року, Регламентом Земельного Суду 2022 року та різними

практичними вказівками. Уніфіковані правила цивільного судочинства 1999 року також можуть застосовуватися, якщо вищевказане нормативно-правове регулювання діяльності Земельного Суду не охоплює цю сферу [6]. Земельний Суд складається з голови та інших членів. На відміну від суддів, які мають довічні повноваження, члени Земельного Суду призначаються на 15 років. Зазвичай справа розглядається в тому районі, де розташована земля, яка є предметом спору. Земельний Суд, як і в Шотландії, працює з мінімальними формальностями. Суворі правила доказування не застосовуються, і Земельний Суд діє відповідно до справедливості, чистої совісті та суттєвих обставин справи.

Слід зазначити, що спеціалізовані суди з розгляду земельних спорів діють у таких країнах, як Данія, Мальта, Фінляндія, Франція, а також у земельних трибуналах Шотландії, Північної Ірландії та Уельсу. Земельні суди також функціонують у Королівстві Тонга, Палау, Новій Зеландії, на Маршаллових Островах, у Тувалу, Папуа – Новій Гвінеї, Домініканській Республіці, а також в окремих штатах США та Австралії.

На сьогодні функціонує близько 20 юрисдикційних органів, які вирішують земельні спори, зокрема між орендодавцями та орендарями земельних ділянок у контексті їх господарської діяльності. Вони також займаються питаннями, пов'язаними з державними установами, які контролюють екологічні аспекти, та муніципальними органами щодо виділення земель, узгодження меж ділянок, ведення господарства на цих землях, а також межування сусідніх ділянок. Додатково, ці органи виконують функції, які не є традиційними для судової системи, такі як реєстрація, ведення кадастрів та видача різних інструкцій з управління землеустроєм.

Вивчення міжнародного досвіду створення земельних судів показує, що їх функціонування значно підвищує ефективність вирішення земельних спорів. Спеціалізовані земельні суди допомагають зменшити навантаження на загальні суди, забезпечуючи швидший та якісніший розгляд справ, пов'язаних із земельними питаннями. Це, у свою чергу, сприяє підвищенню рівня правової визначеності та захисту прав власності, що є важливим фактором для залучення інвестицій та розвитку аграрного сектора [7].

Потрібно погодитися з висловленою точкою зору Лейби Л.В., що з урахуванням вивчення судової практики вирішення земельних спорів та позитивного історичного досвіду їх розв'язання (зокрема, земельно-судовими комісіями), а також сучасного досвіду вирішення аналогічних спорів в ряді зарубіжних країн наводяться аргументи створення спеціалізованих земельних судів в Україні. Їх функціонування, розв'язання

правових та організаційних проблем діяльності сприятиме не лише суттєвому розвантаженню судів загальної юрисдикції, а й ефективності роботи багатьох державних інституцій щодо забезпечення захисту законних прав та інтересів суб'єктів земельних правовідносин [8].

В літературі, акцентують увагу і на проблемі з множинністю юрисдикцій у контексті вирішення земельних спорів. Наразі ж спори у сфері земельних відносин, які є єдиними за предметом, розподілені між різними юрисдикціями: публічно-правові аспекти (наприклад, оскарження рішень державних та місцевих органів) розглядаються адміністративними судами, а питання, пов'язані з правом власності на земельні ділянки та договірними зобов'язаннями, віднесені до цивільної та господарської юрисдикції. Такий поділ компетенції призводить до неоднакової судової практики та конфліктів між юрисдикціями, що ускладнює можливість комплексного вирішення земельного спору в межах однієї справи. Для вирішення цієї проблеми пропонують створити спеціалізовані земельні суди. Однак зазначають, що більш доцільним підходом може бути передача таких справ до господарських судів, які мають напрацьовану організаційно-технічну базу, демонструють високу ефективність, дотримуються процесуальних строків і забезпечують стабільність судових рішень [9, с. 36].

Звертається увага також на необхідність залучення до складу судів, що розглядають земельні спори, «фахівців-консультантів» – спеціалістів у сфері певних земельних відносин у залежності від предмета спору (наприклад, у сфері межування й кадастрового обліку земельних ділянок). Безпосереднє включення незалежних «фахівців-консультантів» до складу суду забезпечить учасникам розгляду грамотне і швидке прочитання спеціальних «земельних» документів, сприятиме формуванню правильної позиції суду по справі, винесенню законного й обґрунтованого рішення. Запропонований автором порядок формування складу суду відповідає зарубіжному досвіду (Федеративна Республіка Німеччина, Королівство Швеція, Королівство Данія) й викликаний проблемами розгляду земельних спорів на сучасному етапі [11].

В Україні відбуваються масові звернення до суду за захистом земельних прав. Суд розглядає велику кількість спорів, що свідчить про наявність значної кількості невирішених правових конфліктів та необхідність забезпечення захисту прав і свобод громадян. Так, у 2022 році у судах першої інстанції, що розглядають справи в порядку адміністративного судочинства серед 329 070 позовів на розгляді перебували 4057 справи з приводу регулювання землеустрою, державної експертизи землепорядної документації (1,2%); 10 заяв щодо примусового відчу-

ження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності (0,003%) та до 287 позовів з приводу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (у тому числі прав на земельні ділянки) (0,09%). Таким чином, у порядку адміністративного судочинства загальна частка земельних спорів становить близько 1,3%. До судів першої інстанції, що розглядають справи в порядку господарського судочинства надійшло 51 760 позовів, з яких 2464 – земельні спори, що становить 4,7% від загальної кількості. Велика кількість позовних заяв стосується таких питань як невиконання або неналежне виконання зобов'язань, що виникають з оренди (29%); про усунення порушення прав власника (8%); про припинення права користування на земельну ділянку (7,4%) та ін. До судів першої інстанції, що розглядають справи у порядку цивільного судочинства отримано 331 666 позовних заяв, серед яких близько 2,1% становлять земельні спори (7094). Значна частина поданих позовів стосується визнання права власності на земельну ділянку (22,4%); земельні спори що виникають з договорів оренди (19,3%); щодо усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою (11%) та ін. [12].

У 2023 році у судах першої інстанції, що розглядають справи в порядку адміністративного судочинства на розгляді перебувало 505 947 позовних заяв, з яких 2191 стосуються землеустрою, державної експертизи землепорядної документації (0,43%); 6 – примусового відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна (0,001%) та до 472 позовів з приводу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (у тому числі прав на земельні ділянки) (0,09%). Таким чином, у порядку адміністративного судочинства загальна частка земельних спорів становить близько 0,5%. У судах першої інстанції, що розглядають справи у порядку господарського судочинства надійшло 74 405 позовних заяв, серед яких 3598 пов'язаних із земельними відносинами, що становить 4,8% від загальної кількості. У звітному періоді у судах першої інстанції, що розглядають справи у порядку цивільного судочинства на розгляді перебували 542 802 позовів, з яких 11 438 – спори, що виникають із земельних відносин (2,1%) [13].

Крім того, повномасштабне вторгнення Росії істотно вплинуло на земельно-правові відносини в Україні. У післявоєнний час очікується значне зростання кількості земельних спорів, зокрема: (а) з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб; (б) відновленням прав на земельні ділянки фізичними та юридичними особами; (в)

між орендарями та орендодавцями земель; (г) межові спори у межах території територіальних громад; (д) щодо обмежень у використанні земель та земельних сервітутів; (е) щодо додержання громадянами правил добросусідства, оскільки відбулося велике переміщення населення в межах території України; (ж) пов'язаних із безоплатною передачею земельних ділянок у власність учасникам бойових дій; (з) стосовно оформлення права власності на земельні частки (паї), яке громадяни не змогли оформити у визначений законодавством період – до початку 2025 року та ін.

Отже, відбуватиметься перевантаження судів загальної юрисдикції, що може призвести до не достатньо виваженого винесення рішень, що у свою чергу спричинить юридичні помилки та невдоволення серед учасників спорів. Тому створення спеціалізованих судів, які займатимуться виключно земельними питаннями, могло б допомогти ефективніше розподілити навантаження та забезпечити якісний розгляд земельних спорів.

Висновок. Наявність спеціального судового органу, що розглядає спори, які виникають у сфері земельних відносин, сприяло більш ефективному та якісному розгляду земельних спорів. Адже їх специфіка часом криється не лише у величезній кількості нормативної бази, яку слід застосовувати, а й особливої компетентності судді, якому часом недостатньо знати цю правову базу, але потрібні знання в екологічній, технічній, землевпорядній сфері тощо. Отже, слід врахувати досвід Земельних Судів Шотландії та штату Массачусетс і залучати до складу земельних судів для розгляду спорів не лише юристів як суддів, а й практиків, людей з багаторічним досвідом роботи в екологічній, земельній, будівельній сфері, яка пов'язана безпосередньо із судовою юрисдикцією.

Впровадження спеціалізованих земельних судів в Україні є необхідним, бо це надасть змогу покращити якість і ефективність розгляду земельних спорів, адаптувати національне законодавство до міжнародних стандартів, а також зменшити навантаження на загальні суди, що дозволить швидше розглядати земельні спори. Це особливо важливо в умовах післявоєнного відновлення, коли кількість таких справ, ймовірно, зросте.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Шульга М.В., Ігнатенко І.В., Федчишин Д.В. Законодавчі новели щодо ви-

рішення земельних спорів. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2022. № 1 (42). С. 75–81.

2. Ігнатенко І.В., Федчишин Д.В. Аналіз закордонного досвіду щодо особливостей використання земель (на прикладі Великої Британії та Канади). *Електронне наукове фахове видання «Юридичний науковий електронний журнал»*. 2024. № 1. С. 276–279.
3. Scottish Land Court Act 1993: Act. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1993/44/contents>.
4. Land Court. *Mass.gov*. URL: <https://www.mass.gov/orgs/land-court>.
5. Land Court. *Queensland Courts*. URL: <https://www.courts.qld.gov.au/courts/land-court>.
6. About the Land Court. *Queensland Courts*. URL: <https://www.courts.qld.gov.au/courts/land-court/about-the-land-court>.
7. Ігнатенко І.В., Федчишин Д.В. Земельна інвестиційна політика: правові проблеми. *Jurisprudence under martial law: conceptual dimension: Scientific monograph*. Riga, Latvia : Baltija Publishing, 2024. С. 88–108.
8. Лейба Л.В. Правове регулювання вирішення земельних спорів: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06; Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. Х., 2005. 19 с.
9. Подцерковний О., Будурова Г. Щодо потреб запровадження спеціалізації господарських судів у земельних та інвестиційних спорах. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2023. № 5 (52). С. 36–41.
10. Fedchyshyn D., Ignatenko I., Shulga M., Danilik D. Legal problems of rational use and protection of agricultural land in Ukraine. *Justicia*. 2022. Vol. 27. № 41. Р. 43–52.
11. Арсенюк А.О. Процесуально-процедурний порядок судового розгляду земельних спорів в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06; Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. Київ, 2016. 20 с.
12. Судова статистика. 2022 рік. Судова влада України: веб-сайт. URL: https://court.gov.ua/inshe/sudova_statystyka/zvit_dsau_2022.
13. Судова статистика. 2023 рік. Судова влада України: веб-сайт. URL: https://court.gov.ua/inshe/sudova_statystyka/zvit_dsau_2023.