



Способи захисту прав на земельні ділянки та гарантії прав власності

Одним з важливих елементів змісту суб'єктивного земельного права є можливість його захисту у встановленому порядку. Так, право на захист – це надана уповноваженій особі можливість застосування заходів правоохоронного характеру для відновлення її порушеного чи оспорюваного права.

Сутність права на захист полягає у можливості його власника самому вчиняти юридично важливі дії. Детальніше з цього питання консультують фахівці Сарненського місцевого центру.

Відповідно до ст.13 Конституції України, держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності та господарювання. Вона також закріплює рівність перед законом усіх без винятку суб'єктів права власності і гарантує кожному захист його прав і свобод. Зазначені положення мають визначальне значення і для суб'єктів земельних правовідносин.

Земельний кодекс України гарантує і забезпечує фізичним і юридичним особам рівні умови і способи захисту права власності та права користування на конкретні земельні ділянки.

Власник земельної ділянки чи землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою і відшкодуванням завданих збитків. Важливо знати, що захист прав на землю здійснюється в адміністративному та судовому порядку.

Згідно з Конституцією України, права і свободи людини і громадянина захищаються лише судом. У ст. 152 Земельного кодексу України визначений перелік способів захисту земельних прав, який не є вичерпним. Держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю.

Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:

- а) визнання прав (необхідність у використанні такого способу захисту виникає тоді, коли право на землю (власності, користування) оспорується, заперечується іншими особами або створюється неможливість реалізації особою свого права власності на землю або землекористування у зв'язку з наявністю сумнівів у інших осіб або втратою належних правовстановлюючих документів на земельну ділянку);
- б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав (у випадках самовільного зайняття земельних ділянок, псування земель, що належать власникам або перебувають у користуванні, засмічення промисловими або іншими відходами, проведення

на землях розвідувальних робіт та в інших випадках виникає необхідність відновлення стану таких земель до того, який існував до порушення прав землевласників та землекористувачів.

Одним із поширених способів відновлення стану земельної ділянки є рекультивация порушених земель, умови здійснення якої визначені ст. 166 ЗК України. Крім того, на практиці досить поширеним способом відновлення стану земельної ділянки при її самовільному зайнятті є вимога знесення самовільно побудованих будівель та споруд, які були збудовані за час незаконного використання земельних ділянок);

в) визнання угоди недійсною (відповідно до вимог ст.ст. 203-207, 215-236 ЦК України недійсними є ті угоди, які не відповідають вимогам закону. За загальним правилом, правовими наслідками визнання угод недійсними є настання реституції, тобто обов'язок сторін повернути одна одній все, що було одержане за угодою, а у разі неможливості повернути одержане в натурі – відшкодувати його вартість у грошовій формі, якщо інші наслідки недійсності угод не передбачені законом (ст.ст. 203, 215, 228 Цивільного кодексу України) ;

г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування (особливістю цього способу захисту прав на землю є те, що відповідачами виступають органи, наділені владними повноваженнями (органи місцевого самоврядування, органи виконавчої влади);

г) відшкодування заподіяних збитків (порядок відшкодування заподіяних збитків встановлений ст.ст. 611, 1166 ЦК України, ст. 157 ЗК України, постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284 «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам». Визначення розміру шкоди здійснюється також на підставі Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 27.10.1997 № 171);

д) застосування інших, передбачених законом, способів.

Отже, аналізуючи чинне законодавство України, варто зазначити, що оскарженню підлягають акти органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, які не відповідають закону. При розгляді питання щодо недійсності рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування (а отже їх незаконність) необхідно керуватися принципом, закріпленим ст. 19 Конституції України, відповідно до якого органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Варто враховувати, що перелік способів захисту прав громадян та юридичних осіб, визначений ч. 3 ст. 152 ЗК України, не є вичерпним. Особа може застосовувати й інші способи захисту земельних прав в рамках чинного законодавства України, що не визначені ч. 3 ст. 152 ЗК України.

Таким чином, органам місцевого самоврядування необхідно також врахувати, що ЗК гарантує право власності на земельну ділянку.

Відповідно до статті 153 ЗК України:

1. Власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених цим ЗК та іншими законами України.
2. У випадках, передбачених ЗК та іншими законами України, допускається викуп земельної ділянки. При цьому власникові земельної ділянки відшкодовується її вартість.
3. Колишній власник земельної ділянки, яка викуплена для суспільних потреб, має право звернутися до суду з позовом про визнання недійсним чи розірвання договору викупу земельної ділянки та відшкодування збитків, пов'язаних з викупом, якщо після викупу земельної ділянки буде встановлено, що земельна ділянка використовується не для суспільних потреб.

Також варто зазначити, що відповідно до ст.154 ЗК органи місцевого самоврядування не мають права втручатися у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою або встановлювати не передбачені законодавчими актами додаткові обов'язки чи обмеження.

Органи місцевого самоврядування несуть відповідальність за шкоду, заподіяну їх неправомірним втручанням у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою.

Крім іншого, передбачається, що у разі видання органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, такий акт визнається недійсним.

Збитки, завдані власникам земельних ділянок внаслідок видання зазначених актів, підлягають відшкодуванню в повному обсязі органом, який видав акт.

Довідково. Сарненський місцевий центр з надання БВПД знаходиться за адресою: **м. Сарни, вул. Широка, 22** (другий поверх приміщення «Приватбанку»). Тел.: **(03655) 3-22-20, (067) 856 74 35.** Телефон безкоштовної гарячої лінії **0 800 213 103** (цілодобово).

Березнівське бюро правової допомоги: **м. Березне, вул. Київська, 9** (приміщення ЦНАПу та статистики), тел. **(03653)5-34-44, (067) 836 50 41, (096) 117 38 45.**

Володимирецьке бюро правової допомоги: **смт Володимирець, вул. Соборна, 20** (приміщення Володимирецької районної державної нотаріальної контори), тел. **(03634) 2-58-08, (068) 091 88 85.**

Дубровицьке бюро правової допомоги: **м. Дубровиця, вул. Воробинська, 9** (приміщення районної бібліотеки), тел. **(03658)2-00-06, (068) 085 13 52;**

Рокитнівське бюро правової допомоги: **смт Рокитне, вул. Незалежності, 21** (приміщення Управління Державної казначейської служби України в Рокитнівському районі), тел. **(03635)2-30-03, (097) 318 59 96.**