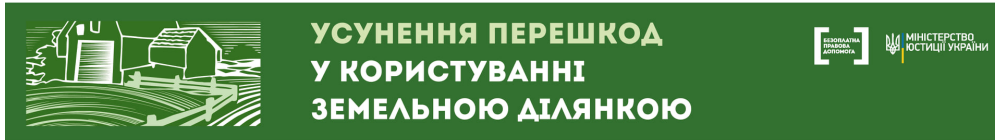


# Усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою

Досить часто буває так, що людина має у володінні земельну ділянку, але не може нею повноцінно користуватися. Наприклад, встановлюються спірні межові знаки, облаштовується самовільний проїзд через земельну ділянку тощо. У такому разі землевласник або землекористувач має усі законні підстави та захистити свої порушені права.

Власники земельних ділянок та землекористувачі зобов'язані не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів, а також дотримуватись правил добросусідства.



Власники земельних ділянок та землекористувачі зобов'язані не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів, а також дотримуватись правил добросусідства.

Порушення права користування ділянкою може полягати у самовільному захопленні ділянки шляхом зведення будівель чи споруд, ведення господарської діяльності, встановлення спірних межових знаків на чужій ділянці, самовільному проїзді через ділянку, забороні доступу (проходу) до ділянки, засмічення побутовими відходами і стічними водами тощо.

Власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном. Вимагати усунення будь-яких порушень прав на землю і відшкодування завданих збитків можна і тоді, коли ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою.

Орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на ділянку.

Захист прав громадян на земельні ділянки здійснюється, зокрема, шляхом відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав.

Вимагати усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою можна шляхом:

- переговорів з учасником конфлікту
- звернення до уповноважених органів
- звернення до суду

## ДОБРОВОЛІЙНИЙ ПОРЯДОК

Передбачає пошук способів розв'язання конфлікту силами учасників конфлікту без залучення державних органів та органів місцевого самоврядування.

Для усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою, а також заявлення самовільного зайняття ділянки законний власник може звернутися до відповідної особи, що здійснила такі перешкоди чи самовільно зайняла ділянку, з проханням про припинення неправомірних дій.

Звернення може бути усним або письмовим. Письмове звернення складається у довільній формі та має містити відомості, що підтверджують закріплене право особи користуватися ділянкою, а також вимогу припинити здійснювати неправомірні дії.

До звернення варто додати копії наявних документів, що підтверджують права на ділянку чи право користування такою ділянкою, а також документи на підтвердження державної реєстрації таких прав.

Якщо у добровільному порядку спірна ситуація не була вирішена, необхідно застосувати позовний та судовий способи.

## ПОЗАСУДОВИЙ ПОРЯДОК

Передбачає звернення осіб за захистом своїх прав до органів, уповноважених вирішувати земельні спори.

З метою позасудового вирішення земельного спору слід звернутися до:

- сільських, селищних, міських рад, а також районних рад — у разі розміщення ділянки в межах відповідного села, селища, міста;
- територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру — у разі розміщення ділянки поза межами населених пунктів.

Земельні спори розглядаються уповноваженими органами на підставі заяви. Заява про вирішення земельного спору повинна містити:

- найменування органу, до якого вона подається;

- імена сторін, які беруть участь у земельному спорі, телефон заявника (представника заявника), місце проживання або місцезнаходження;
- зміст вимог і виклад обставин, якими заявник обґрунтовує свої вимоги;
- зазначення доказів, що підтверджують наявну обставину;
- перелік документів, що додаються до заяви.

Заява підписується заявником або його представником із зазначенням дати її подання.

Сторони копії документа, що посвідчує особу, до заяви слід додати копію документів, що посвідчують право на ділянку: кадастровий план ділянки із відображеними зоною обмежень (обтяжень) прав на ділянку та наявними земельними сервітутами (за наявності); копії документів, що підтверджують зміни, які відбулися у правовому режимі ділянки; копії правостановлюючих документів на об'єкт нерухомого майна; копії рішень органів місцевого самоврядування або судових органів щодо вирішення земельних спорів, якщо такі мали місце. Якщо заява про вирішення земельного спору подається представником заявника, до заяви додається довіреність чи інший документ, що підтверджує його повноваження.

Земельні спори розглядаються у триденний строк з дня подання заяви. Розгляд заяви та прийняття рішення компетентними органами здійснюється безкоштовно.

Земельні спори розглядаються за участю заявника спору. У разі відсутності однієї зі сторін при першому вирішенні питання і відсутності офіційної згоди на розгляд питання розгляд спору переривається. Повторне віднадання розгляду спору може мати місце лише з поданням заяви. Відсутність однієї зі сторін без поважних причин при повторному розгляді спору не унеможливує розгляд і прийняття рішення.

Рішення передається сторонам у триденний строк з дня його прийняття і вступляє в силу з моменту його прийняття. Оскарження цього рішення у суді призупиняє його виконання.

Виконання рішення не звільняє порушника від відшкодування збитків або втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва внаслідок порушення земельного законодавства.

## СУДОВИЙ ПОРЯДОК

Передбачає подання судового позову про усунення перешкод у здійсненні особою права користування та розпорядження своїм майном (негаторний позов).

Із зазначенням позовом може звернутися також особа, яка відповідно до закону або договору має право володіння та користування майном, у тому числі у випадку, коли перешкоди чиняться власником майна.

Включно судом вирішуються земельні спори щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб.

Суди також вирішують майнові спори про відшкодування збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам.

Спір про встановлення чи відновлення меж земельної ділянки вирішується судом лише у частині межових із рішенням органу, уповноваженого вирішувати земельні спори.

Із позовною заявою слід звернутися до відповідного районного, районного у місті, міського чи міськрайонного суду за місцем знаходження ділянки.

До позовної заяви слід додати документи, перелічені у пункті про позасудовий порядок вирішення спору. Крім того, слід додати квитанцію про сплату судового збору.

Розгляд судом земельних спорів у порядку цивільного процесуального кодексу України.

Позовна давність до вимог про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження земельною ділянкою не застосовується, оскільки порушення прав триває у часі. Якщо ж на момент подання негаторного позову порушення припинилося, то пастка для його задоволення немає.

Особа, що звертається за захистом своїх прав до суду, має право на апеляційне та касаційне оскарження судових рішень.

Порушення права користування ділянкою може полягати у самовільному захопленні ділянки шляхом зведення будівель чи споруд, ведення господарської діяльності, встановлення спірних межових знаків на чужій ділянці, самовільному проїзді через ділянку, забороні доступу (проходу) до ділянки, засмічення побутовими відходами і стічними водами тощо.

Власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном. Вимагати усунення будь-яких порушень прав на землю і відшкодування завданих збитків можна і тоді, коли ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою.

Орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на ділянку.

Захист прав громадян на земельні ділянки здійснюється, зокрема, шляхом відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав.

Вимагати усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою можна шляхом:

- переговорів з учасником конфлікту
- звернення до уповноважених органів
- звернення до суду

## Добровільний порядок

Передбачає пошук способів розв'язання конфлікту силами його учасників без залучення державних органів та органів місцевого самоврядування.

Для усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою, а також звільнення самовільно зайнятої ділянки законний власник може звернутися до відповідної особи, що здійснює такі перешкоди чи самовільно зайняла ділянку, з проханням про припинення неправомірних дій.

Звернення може бути усним або письмовим. Письмове звернення складається у довільній формі та має містити відомості, що підтверджують законне право особи користуватися ділянкою, а також вимогу припинити здійснювати неправомірні дії.

До звернення варто додати копії наявних документів, що підтверджують права на ділянку чи право користування такою ділянкою, а також документи на підтвердження державної реєстрації таких прав.

Якщо у добровільному порядку спірна ситуація не була вирішена – необхідно застосувати позасудовий та судовий способи.

### **Позасудовий порядок**

Передбачає звернення осіб за захистом своїх прав до органів, уповноважених вирішувати земельні спори.

З метою позасудового вирішення земельного спору слід звернутися до:

сільських, селищних, міських рад, а також районних рад — у разі розміщення ділянки в межах відповідного села, селища, міста  
територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру – у разі розміщення ділянки поза межами населених пунктів

Земельні спори розглядаються уповноваженими органами на підставі заяви. Заява про вирішення земельного спору повинна містити:

найменування органу, до якого вона подається;  
імена сторін, які беруть участь у земельному спорі, телефон заявника (його представника), місце проживання або місцезнаходження  
зміст вимог і виклад обставин, якими заявник обґрунтовує свої вимоги  
зазначення доказів, що підтверджують кожну обставину;  
перелік документів, що додаються до заяви

Заява підписується заявником або його представником із зазначенням дати її подання.

Окрім копій документів, що посвідчують особу, до заяви слід додати:

копію документа, що посвідчує право на ділянку  
кадастровий план ділянки з відображенням зон обмежень (обтяжень) прав на ділянку та наявних земельних сервітутів (за наявності)  
копії документів, що підтверджують зміни, які відбулися у правовому режимі ділянки  
копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна  
копії рішень органів місцевого самоврядування або судових органів щодо вирішення земельних спорів, якщо такі мали місце

Якщо заява про вирішення земельного спору подається представником заявника – до заяви додається довіреність чи інший документ, що підтверджує його повноваження.

Земельні спори розглядаються у тижневий строк з дня подання заяви. Розгляд заяв та прийняття рішення компетентними органами здійснюється безкоштовно.

Земельні спори розглядаються за участю зацікавлених сторін. У разі відсутності однієї зі сторін при першому вирішенні питання і відсутності офіційної згоди на розгляд питання – розгляд спору переноситься. Повторне відкладання розгляду спору може мати місце лише з поважних причин.

Відсутність однієї зі сторін без поважних причин при повторному розгляді спору не зупиняє його розгляд і прийняття рішення.

Рішення передається сторонам у триденний строк з дня його прийняття і вступає в силу з моменту його прийняття. Оскарження цього рішення у суді призупиняє його виконання.

Виконання рішення не звільняє порушника від відшкодування збитків або втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва внаслідок порушення земельного законодавства.

### **Судовий порядок**

Передбачає подання судового позову про усунення перешкод у здійсненні особою права користування та розпорядження своїм майном (негаторний позов).

Із цим позовом може звернутися також особа, яка відповідно до закону або договору має право володіння та користування майном, у тому числі у випадку, коли перешкоди чиняться власником майна.

Виключно судом вирішуються земельні спори щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб.

Суди також вирішують майнові спори про відшкодування збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам.

Спір про встановлення чи відновлення меж земельної ділянки вирішується судом лише у частині незгоди із рішенням органу, уповноваженого вирішувати земельні спори.

Із позовною заявою слід звернутися до відповідного районного, районного у місті, міського чи міськрайонного суду за місцем знаходження ділянки.

До позовної заяви слід додати документи, перелічені у пункті «Позасудовий порядок вирішення спору». Крім того, слід додати квитанцію про сплату судового збору.

Розгляд судом земельних спорів у порядку цивільного судочинства здійснюється у строки, встановлені Цивільним процесуальним кодексом України.

Позовна давність до вимог про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження земельною ділянкою не застосовується, оскільки порушення прав триває у часі. Якщо ж на момент подання негаторного позову порушене припинилося, то підстав для його задоволення немає.

Особа, яка зверталася за захистом своїх прав до суду, має право на апеляційне та касаційне оскарження судових рішень.

—

Більше про земельні правовідносини читайте у буклетах та листівках системи безоплатної правової допомоги за цим посиланням: <https://bit.ly/39S29Z2>

Дізнайтеся більше про надання безоплатної правової допомоги: <https://linktr.ee/legalaid.gov.ua>