

За даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, середній рівень конкуренції у 2016 р. склав 2,75%, тобто під час проведення земельних торгів відсутня конкуренція, що є основою аукціону.

При впровадженні електронних земельних торгів можна буде прослідкувати, чи є дані торги конкурентними, а також, чи не відбувається затягування процесу торгів, а саме підписання протоколу, що є юридичним фактом їх завершення та підтвердження згоди переможця з умовами купівлі.

Ми вважаємо, що перед запровадженням електронної системи проведення земельних торгів, необхідно провести повну інвентаризацію земель, передати землі у розпорядження територіальних громад, наповнити державний кадастр і надати можливість органам місцевого самоврядування вільного доступу до нього. Також треба забезпечити рівний доступ усіх учасників ринку до кредитних ресурсів, визначити нову нормативно-грошову оцінку щодо кожного регіону і прискорити реєстрацію договорів оренди.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-вр>.
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
3. Пікузо В. В. Проблемні питання проведення земельних торгів в Україні / В. В. Пікузо // Вісник Одеського національного університету. Правознавство. – 2010. – Т. 15. – Вип. 22. – С. 130–136.
4. Боровий В. Земельні торги в Україні, їх правове забезпечення та шляхи вдосконалення / В. Боровий, Ю. Андріяшук // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 8. – С. 4–7.
5. Литвинець В. М. Земельні аукціони : між розблокуванням та реальним впровадженням / В. М. Литвинець // Пропозиція – Головний журнал з питань агробізнесу. – 2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://propozitsiya.com/ua/zemelni-aukcioni-mizh-rozblouvannyam-ta-realnim-vprovadzhennyam>.
6. Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів : Закон України від 18 лютого 2016 року № 1012-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1012-19>.
7. Кривецький О. П. Земельні аукціони – удар по корупції чи по фермерству? / О. П. Кривецький // Громадська думка про правотворення. – 2016. – № 10. – С. 3–5.
8. Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення : Постанова Кабінету Міністрів України від 21 червня 2017 року № 688 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/688-2017-%D0%BF>.
9. Уряд ухвалив впровадження технології Blockchain для захисту даних Держгеокадастру та переведення земельних аукціонів в електронний формат // Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Офіційний веб-сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/uriad-ukhvalyv-vprovadzhennia-tehnolohii-blockchain-dlia-zakhystu-danykh-derzhheokadastru-ta-perevedennia-zemelnykh-auksioniv-v-elektronnyi-format/>.
10. Янкович В. Клік мишки – землю продано / В. Янкович // Юридична Газета online. – 2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://jur-gazeta.com/dumka-eksperta/klik-mishki-zemlyu-prodano.html>.
11. Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо проведення земельних торгів онлайн) : Проект Закону України від 14 липня 2017 року № 6725 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=62293](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=62293).

УДК 349.428

## ПРАКТИКА ЄВРОПЕЙСЬКОГО СУДУ З ПРАВ ЛЮДИНИ ЯК ДЖЕРЕЛО ПРАВА ПРИ РОЗГЛЯДІ СПРАВ ПРО ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ІНШИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО НА НИХ РОЗМІЩЕНІ, З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

### PRACTICE OF EUROPEAN COURT ON HUMAN RIGHTS AS SOURCE OF RIGHT IN CASES OF ALIENATION OF LAND PLOTS, OTHER OBJECTS OF THE IMMOVABLE PROPERTY, FOR REASONS OF SOCIAL NECESSITY

Льків Н.В.,

к.ю.н., доцент,

доцент кафедри господарсько-правових дисциплін  
Львівський державний університет внутрішніх справ

У статті розглянуто правові проблеми вирішення спорів про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, з мотивів суспільної необхідності, в контексті практики Європейського суду з прав людини. Досліджуються критерії відповідності певного заходу втручання держави у право приватної власності принципу правомірного і допустимого втручання, сумісного з гарантіями ст. 1 Протоколу № 1 до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

**Ключові слова:** Європейський суд з прав людини, адміністративний позов про примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності, принцип належного урядування.

В статье рассмотрены правовые проблемы решения споров об отчуждении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, размещенных на них, находящихся в частной собственности, по мотивам общественной необходимости, в контексте практики Европейского суда по правам человека. Исследуются критерии соответствия определенного вмешательства государства в право частной собственности принципу правомерного и допустимого вмешательства, совместимого с гарантиями ст. 1 Протокола № 1 к Конвенции о защите прав человека и основополагающих свобод.

**Ключевые слова:** Европейский суд по правам человека, административный иск о принудительном отчуждении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, размещенных на них, по мотивам общественной необходимости, принцип надлежащего управления.

The change of priorities in the relations of property stipulated fixing in the legislation of norms about strengthening of social functions of the state. A legislation determines the limits of possible legitimate intervention from the state in the right of private ownership.

Ukraine admitted jurisdiction of the European court on human rights. Practice ECHR is source right and obligatory to application courts of Ukraine. In the article the analysis of taking into account of practice of the ECHR comes true by the courts of Ukraine at consideration in cases of alienation of land plots, other objects of the immovable property, for reasons of social necessity.

The purpose of the article is to decision of limits of possible legitimate intervention from the state in a peculiar on the basis of analysis of judicial practice of national courts in cases involving administrative claims for forced alienation of land plots, other objects of the immovable property, for reasons of social necessity, taking into account practice of ECHR.

Article of a 1 Protocol № 1 to Convention about the protection of human rights and fundamental freedoms sets grounds and terms of legitimacy of limitation of right of private ownership.

Practice European court on human rights in cases of the guarantees of realization of right of ownership has direct influence on law application of national courts. She is necessary to be brought to conformity with european standards. Statutory provisions must be sent to defence of interests of proprietors and to provide inevitability of responsibility of guilty in the acceptance of illegal decision.

**Key words:** European court on human rights, administrative claim for forced alienation of land plots for reasons of social necessity, principle of the proper management.

Зміна пріоритетів у відносинах власності зумовила закріплення на законодавчому рівні норм, які забезпечують посилення соціального регулювання та виконання державою соціальних функцій, зокрема шляхом визначення меж допустимого правомірного втручання держави у право приватної власності. Основою формування нової сутності правомірного втручання держави у право приватної власності, а також організаційно-правового забезпечення його реалізації на національному рівні стали Конституція України (ст. 41) та Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (далі – Закон про відчуження) [1]. Право власності, яке є центральним у системі речових прав, виходить за рамки регулювання лише національним правом і питання його реалізації та встановлення публічно-правових обмежень приватної власності дістали правову регламентацію на міжнародному рівні. Зважаючи, що Україна визнала юрисдикцію Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ), та беручи до уваги ст. 17 Закону України від 23 лютого 2006 р. «Про виконання рішень та застосування практики ЄСПЛ», згідно з якою практика ЄСПЛ, причому не лише щодо України, а й щодо інших держав, визнана джерелом права і обов'язкова до застосування судами України, доцільним є здійснення аналізу щодо її врахування судами України під час розгляду справ за адміністративними позовами про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, з мотивів суспільної необхідності.

Євроінтеграційні процеси в Україні зумовлюють підвищений практичний і науковий інтерес до права Європейського Союзу, зокрема практики ЄСПЛ. Значне місце серед наукових розвідок посідають дослідження шляхів євроінтеграції у галузі використання природних ресурсів Г. І. Балюк, Н. О. Корнякова, Н. Р. Малишева, Ю. С. Шемшученка, М. К. Черкашина та ін. Проблеми примусового відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності присвячені дисертаційні роботи Д. В. Дудника, А. Б. Наконечного, Є. П. Суєтнова. Водночас відсутні комплексні дослідження імплементації практики ЄСПЛ у практику національних судових інституцій під час вирішення цих спорів.

**Метою статті** є визначення меж допустимого правомірного втручання держави у приватну власність на основі аналізу судової практики національних судів у справах про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, з мотивів суспільної необхідності, з урахуванням практики ЄСПЛ.

Загально визнано, що право власності є комплексним правовим інститутом, який включає як приватно-правові, так і публічно-правові елементи. Це положення знаходить відображення при закріпленні гарантій права власності в європейській системі захисту прав особи, встановленій

Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод (далі – Конвенція) [2]. Європейське інтеграційне право і правові приписи європейської системи захисту прав людини створюють найбільш динамічну наднаціональну правову систему, у рамках якої створюються найбільш передові стандарти нормативного регулювання і захисту права власності [3, с. 519].

Стаття 1 Протоколу № 1 до Конвенції, закріплюючи право фізичної або юридичної особи на мирне і безперешкодне володіння своїм майном, водночас вказує на можливість примусового обмеження цього права, однак, лише в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права. Як слідує з цього положення, на міжнародно-правовому рівні встановлені підстави та умови правомірності обмеження права приватної власності. Крім того, слід звернути увагу і на надану у ч. 2 цієї статті державам можливість прийняття законів, «які вона вважає за необхідне, щоб здійснювати контроль за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів». Це положення відкриває широкі межі для втручання держави у приватну власність особи, але переслідуючи головну мету – захист загальних суспільних інтересів.

Застосовуючи ці норми під час вирішення спорів про примусове відчуження об'єктів нерухомості з мотивів суспільної необхідності, суди здійснюють дослідження трьох головних критеріїв відповідності певного заходу втручання владних суб'єктів у право приватної власності принципу правомірного і допустимого втручання, сумісного з гарантіями ст. 1 Протоколу № 1: законність таких дій; притаманність цим відносинам суспільного інтересу; пропорційність вжитих заходів переслідуючим цілям.

Здійснимо дослідження дотримання органами державної влади та місцевого самоврядування меж допустимого владного втручання у приватну власність на основі аналізу судової практики національних адміністративних судів з урахуванням практики ЄСПЛ.

При прийнятті рішень здійснюється посилання на тлумачення «законності», яке має місце у рішеннях ЄСПЛ у справах «Антріш проти Франції» від 22 вересня 1994 р. та «Кушогул проти Болгарії» від 10 травня 2007 р., а саме: «вимога щодо законності у розумінні Конвенції вимагає дотримання відповідних положень національного законодавства та відповідності принципу верховенства права, що включає свободу від свавілля» [4].

Львівський апеляційний адміністративний суд під час розгляду справи за позовом Львівської міської ради до ТЗОВ «ХХХ» про примусове відчуження об'єкта нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності для будівництва стадіону у своїй постанові від 10 жовтня 2017 р. у справі № 876/7/17-а вказав на необхідність дотримання законодавчо регламентованої чіткої та послідовної процедури відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності та у процесі розгляду справи встановив цілий ряд допущених органом місцевого самоврядування

порушень. Зокрема, у даній справі суд визнав повідомлення власника земельної ділянки, що було здійснено третьою стороною, неналежним, оскільки у ч. 2 ст. 10 Закону про відчуження чітко закріплено правило, згідно з яким обов'язок письмового повідомлення власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, покладається на владний орган, який прийняв таке рішення.

Істотним порушенням, що було встановлено у цій справі, є недотримання ст. 15 Закону про відчуження, відповідно до якої примусове відчуження у державну чи комунальну власність земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, можливе у разі неотримання згоди власника з викупом цих об'єктів як виняток з мотивів суспільної необхідності і виключно під розміщення перелічених у цій нормі об'єктів. Цей перелік розширеному тлумаченню не підлягає. У своїй позовній заяві (як вбачається з постанови суду) Львівська міська рада, обгрунтовуючи позовні вимоги, посилається на наявні суспільні потреби (що не є підставою для примусового відчуження), та й «будівництво стадіону» законодавчо не віднесено до переліку випадків, які охоплюються суспільною необхідністю [5].

При ухваленні рішення Львівський апеляційний адміністративний суд посилається на правову позицію ЄСПЛ, яка викладена у рішенні від 20 жовтня 2011 р. у справі «Рисовський проти України». Зокрема, апеляційний суд використовує як аргумент для свого висновку принцип «належного урядування», зміст якого полягає в обов'язку державних органів діяти в належній і якомога послідовніший спосіб; на державні органи покладається обов'язок запровадити внутрішні процедури, які посилять прозорість і ясність їхніх дій, мінімізують ризик помилок і сприятимуть юридичній визначеності у правовідносинах; державні органи, які не впроваджують або не дотримуються своїх власних процедур, не повинні мати можливість уникати виконання своїх обов'язків.

Враховуючи це рішення ЄСПЛ та наявні у справі докази у їх сукупності, суд апеляційної інстанції прийшов до висновку про відсутність достатніх і необхідних правових підстав для задоволення адміністративного позову Львівської міської ради [5].

Погоджуючись в цілому з позицією Львівського апеляційного адміністративного суду, слід зазначити, що вивчення принципу «належного урядування» вказує на необхідність його застосування у судовій практиці національних судів під час розгляду ширшого кола правовідносин. Це слідує з матеріалів справи «Рисовський проти України», де предметом розгляду були відмова владного органу (органу державної влади/органу місцевого самоврядування) від виконання судового рішення; скасування владним органом раніше прийнятого свого рішення, обгрунтовуючи помилковістю його прийняття без врахування попередньої обіцянки про виділення цієї ділянки третім особам; ставлення владних органів до прав заявника на земельну ділянку. Фактично це є коло питань, щодо яких виникає найбільша кількість земельних спорів.

Особливий інтерес у контексті принципу «належного урядування» становить питання співвідношення інтересів при скасуванні рішення владного органу про позбавлення права власності. ЄСПЛ робить висновок, що, оскільки дана дія фактично анулює юридичну підставу, на якій виникло первісне право заявника на земельну ділянку, то, відповідно, є втручанням у зазначене право. Своєю оцінку відповідності цих дій Конвенції ЄСПЛ здійснює виходячи з оцінки законності заходу та спрямованості на досягнення справедливого балансу між суспільними інтересами та інтересами заявника й робить висновок, що скасування рішення владним органом не містить достатніх гарантій від зловживань з боку державних органів. По-перше, така процедура дозволяє владним суб'єктам ретроспективно

позбавляти прав, наданих помилково, без будь-якого відшкодування добросовісним набувачам; по-друге, вона створює можливості для позбавлення прав власників за власним бажанням владного суб'єкта у будь-який час і без залучення сторін, чий інтереси зачіпаються. Хоча заінтересовані сторони й мають можливість оскаржити такі рішення владних суб'єктів, але, разом з тим, відсутність часових меж для виправлення помилки все ж має негативний вплив на юридичну визначеність у сфері особистих прав і цивільних правовідносин, що порушує принцип «належного урядування» [6].

Така правова позиція знайшла відображення у п. 8 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ», де вказується, що «при вирішенні в судовому порядку питання про недійсність документів, виданих на підставі переглянутого рішення органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування про скасування свого рішення, за яким земельна ділянка була неправомірно одержана у власність чи користування, слід враховувати Рішення Конституційного Суду України від 16 квітня 2009 р. № 7-рп/2009 (справа про скасування актів органів місцевого самоврядування), відповідно до п. 5 мотивувальної частини якого органи місцевого самоврядування не можуть скасовувати свої попередні рішення, вносити до них зміни, якщо відповідно до приписів цих рішень виникли правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів, і суб'єкти цих правовідносин заперечують проти їх зміни чи припинення» [7]. Як зазначається у рішенні Конституційного Суду України, це є «гарантією стабільності суспільних відносин» між органами місцевого самоврядування і громадянами, породжуючи у громадян впевненість у тому, що їхнє існуюче становище не буде погіршене прийняттям більш пізнього рішення [8].

Пленум Верховного Суду України висловився категорично щодо здійснення перерозподілу земель після встановлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості), одержання власником або землекористувачем документів, що посвідчують право на них, та державної реєстрації права власності, вказавши, що рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про здійснення іншого перерозподілу «не може бути підставою для припинення права власності на земельну ділянку або права користування земельною ділянкою як повністю, так і частково, оскільки визначений статтями 140, 141 ЗК України перелік підстав для цього є вичерпним» [7].

Має місце така позиція і у рішеннях інших судів. Так, Окружний адміністративний суд АРК при розгляді справи про визнання протиправними та скасування рішень (постанова від 21 лютого 2012 р.), відмовляючи у задоволенні позову про скасування рішення органу місцевого самоврядування, вважав, що це «привело б до істотного обмеження майнових прав третьої особи і поклато б на третю особу всю відповідальність за порушення закону органом місцевого самоврядування при прийнятті оскаржуваних рішень». Для аргументації свого висновку суд посилається на рішення ЄСПЛ від 24 червня 2003 р. у справі «Стретч проти Об'єднаного Королівства», процитувавши: «наявність порушень з боку органу публічної влади при укладенні договору щодо майна не може бути підставою для позбавлення цього майна іншої особи, яка жодних порушень не вчинила». Апеляційний суд керувався тим, що у цій справі ЄСПЛ дійшов висновку, що, оскільки особу позбавили права на майно лише з тих підстав, що порушення були вчинені з боку публічного органу, а не громадянина, в такому випадку мало місце «непропорційне втручання у право заявника на мирне володіння своїм майном та, відповідно, відбулось порушення ст. 1 Протоколу № 1».

Однак, Вищий адміністративний суд України за касаційною скаргою Заступника прокурора АРК на постано-

ву цього адміністративного суду та ухвалу Севастопольського апеляційного адміністративного суду від 07 серпня 2012 р. у справі за позовом Прокурора Ленінського району АРК в інтересах держави в особі Республіканського комітету по земельним ресурсам АРК до Белінської сільської ради Ленінського району АРК, третя особа: ОСОБА\_2, про визнання протиправними та скасування рішень, беручи до уваги той факт, що суди попередніх інстанцій не дослідили обставин щодо того, чи відповідає втручання у право власності третьої особи принципу правової визначеності або законності; чи переслідує це втручання легітимну мету в суспільних або загальних інтересах; чи є таке втручання пропорційним, тобто чи забезпечується при цьому справедливий баланс між вимогами щодо загальних інтересів суспільства і вимогами щодо захисту основних прав особи, посилаючись на практику ЄСПЛ, ухвалою від 29 жовтня 2013 р. справу скерував на новий розгляд до суду I інстанції. Колегія суддів суду касаційної інстанції з приводу вказаного висновку зазначила на необхідності врахування практики ЄСПЛ, зокрема рішення у справі «Яттрідіс проти Греції» [9].

Загалом погоджуючись з такими аргументами, слід зазначити, що й у рішенні «Рисовський проти України» наголошується на необхідності забезпечення справедливого балансу між приватними та суспільними інтересами [6].

Таким чином, для створення умов для прийняття об'єктивних та справедливих рішень національними судами необхідно, щоб ці відносини отримали належне правове регулювання на рівні закону. Законодавчі положення повинні бути спрямовані насамперед на захист інтересів власників та забезпечувати невідворотність відповідальності винних у прийнятті неправомірного рішення.

Важливим критерієм для визначення відповідності певного заходу втручання у право власності принципу правомірного і допустимого втручання є встановлення суспільного інтересу.

У постанові Львівського апеляційного адміністративного суду від 14 квітня 2016 р. за позовом Львівської міської ради про примусове відчуження об'єкту нерухомого майна для будівництва майданчику відпочинку (справа № СК-876/1/14) суд зауважив, що позивачем неправильно визначено підставу для примусового припинення права власності з мотивів суспільної необхідності (майданчик відпочинку до законодавчо встановленого вичерпного переліку не належить), а також «жодних доказів існування суспільного інтересу позивачем надано не було» [10].

Хрестоматійною для розуміння поняття «суспільний інтерес» стала справа ЄСПЛ «Джеймс та інші проти Об'єднаного Королівства» від 21 лютого 1986 р. У цій справі заявниками були власники житлових приміщень, які були викуплені орендарями на підставі внутрішнього законодавства, яке дозволяло особам, які протягом тривалого часу орендували конкретну житлову власність, викупити інтерес у орендодавця на визначених умовах компенсації. Заявники по справі стверджували, що критерій «інтереси суспільства» при розгляді норми, яка стосується позбавлення права власності, дотримується лише у тому випадку, якщо власність вилучається для суспільного використання у спільних інтересах всього суспільства, і що, як наслідок, перехід власності від однієї особи до іншої лише в інтересах останнього при жодних умовах не може вважатися таким, що здійснений в «інтересах суспільства». Суд вирішив, що порушення ст. 1 Протоколу № 1 було відсутнім, ґрунтуючись на тому, що хоча позбавлення власності, яке здійснюється лише з метою передачі тієї чи іншої приватної вигоди іншій приватній особі не може вважатися здійсненим «в інтересах суспільства», примусова передача майна від однієї приватної особи іншій може, залежно від обставин, становити собою законну мету сприяння таким суспільним інтересам. Надалі Суд висловив думку про те, що заволодіння власністю

для реалізації законної соціально-економічної або іншої політики може здійснюватися «в інтересах суспільства», навіть якщо суспільство в цілому прямо не використовує цю власність або ж не користується її благами [11, с. 414].

Тобто поняття «суспільний інтерес» підлягає обов'язковому розширеному тлумаченню. Важливо, що прецедентна практика ЄСПЛ виходить з того, що, реалізуючи п. 1 ст. 1 Протоколу № 1 до Конвенції, кожна держава-учасниця цієї Конвенції має право встановлювати широкі межі суспільного інтересу, які дають можливість законодавцю створити належні умови для реалізації соціальної та економічної політики. Аргументом для таких широких повноважень держав ЄСПЛ наводить їх безпосереднє знання суспільства та його потреб, і саме національні органи першими виявляють проблеми, що можуть обґрунтувати позбавлення власності в інтересах суспільства (для прикладу, рішення у справах «Хендісайд проти Сполученого Королівства», «Джеймс та інші проти Сполученого Королівства») [12, с. 132].

Широке тлумачення поняття «суспільного інтересу» здійснив Березівський районний суд Одеської області у справі № № 494/791/16-а (постанова від 09 листопада 2016 р.). Суд, розглянувши адміністративну справу за позовом ОСОБИ\_2 до Виконкому Ряснопільської сільської ради Березівського району Одеської області, ТЗОВ «Березівське БТІ», виробничо-комерційної фірми «НІЛ», сільськогосподарського ТЗОВ «НІЛ» про скасування рішення виконавчого комітету № 55 від 30 жовтня 2003 р., скасування свідоцтва про право власності та скасування державної реєстрації на нерухоме майно, встановив, що ОСОБА\_2 була позбавлена свого права на пайовий фонд майна, що належало їй на праві власності як члену колективного сільськогосподарського підприємства (підтверджено свідоцтвом про право власності на майновий пай) [13]. Беручи до уваги практику ЄСПЛ щодо можливості широкого тлумачення поняття «суспільний інтерес» суд задовольнив позов ОСОБИ\_2, скасувавши рішення виконавчого комітету, яким майно було передане у власність неналежній особі, як незаконне.

Львівський апеляційний адміністративний суд у справі № СК-876/1/14 за позовом Львівської міської ради про примусове відчуження об'єкту нерухомого майна для будівництва майданчику відпочинку, ухвалюючи рішення, акцентує увагу на недотриманні принципу пропорційності відчуження його цілям. Аргументом до такого висновку є посилення на дані Публічної кадастрової карти України, які є відкритими для загального доступу, і з якої вбачається наявність біля спірного об'єкту значної території, яка належить громаді м. Львова і яка може бути використана для створення відпочинкового майданчика без позбавлення ОСОБИ\_4 права власності на спірний об'єкт нерухомості [10].

Свою позицію апеляційний суд обґрунтовує з посиланням на практику ЄСПЛ. Зокрема, у п. 53 Рішення у справі «Трегубенко проти України» вказано «...позбавлення майна може бути виправданим лише у випадку, якщо буде показаний, *inter alia*, «інтерес суспільства» та «умови, передбачені законом». На основі цього положення зроблено правомірний висновок, що «будь-яке втручання у право власності обов'язково повинно відповідати принципу пропорційності. Як неодноразово зазначав Суд, «справедливий баланс» має бути дотриманий між вимогами загального інтересу суспільства та вимогами захисту основних прав людини». Аргументом постановлення рішення апеляційним судом також послужило рішення у справі «Федоренко проти України» від 01 червня 2006 р., у п. 28 якого ЄСПЛ зазначив, що втручання має підтримувати «справедливий баланс» між загальними інтересами суспільства та вимогами фундаментальних прав окремої особи. На основі цих рішень Апеляційний суд зазначає, що мають бути витримані розумні пропорції між використаними

засобами і досягнутими цілями. Таким чином, рішення ЄСПЛ, будучи джерелом права України, цілеспрямовано орієнтують національні суди на європейські стандарти законодавства.

Практика ЄСПЛ у справах щодо гарантій реалізації права власності має безпосередній вплив на правозастосовчу практику національних судів у сфері відчуження земельних ділянок, інших об'єктів, що на них розміщені, з

мотивів суспільної необхідності, яку ще треба приводити у відповідність з європейськими стандартами. Хоча створена Конвенцією система захисту права власності покладає на національні органи обов'язок визначення суспільної ваги інтересу та надає легітимності обмеженню прав і свобод, аж до позбавлення прав приватного власника, однак все ж суди повинні брати до уваги межі і порядок обмеження прав, визначений принципами європейського права.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17 листопада 2009 року // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 1. – Ст. 2.
2. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод 1948 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/994\\_535](http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/994_535).
3. Котляр О. І. Регулювання права власності за міжнародним правом / О. І. Котляр // Форум права. – 2012. – № 4. – С. 514–520.
4. Постанова Івано-Франківського міського суду Івано-Франківської області від 12 лютого 2015 року у справі № 344/15294/14-а [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/42793849>
5. Постанова Львівського адміністративного апеляційного суду від 10 жовтня 2017 року у справі № 876/7/17-а [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/67847976>
6. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Рисовський проти України» від 20 жовтня 2011 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/974\\_854](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/974_854).
7. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року № 7 // Вісник Верховного суду України. – 2004. – № 6. – Ст. 22.
8. Рішення Конституційного Суду України від 16 квітня 2009 року № 7-рп/2009 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/v007p710-09>.
9. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 29 жовтня 2013 року у справі № К/9991/55735/12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/35193727>.
10. Постанова Львівського апеляційного адміністративного суду від 14 квітня 2016 року у справі № СК-876/1/14 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/57258520>.
11. Гомьен Д. Европейская конвенция о правах человека и Европейская социальная хартия : право и практика / Д. Гомьен, Д. Харрис, Л. Зваак. – М. : Изд-во МНИИП, 1998. – 600 с.
12. Фулей Т. І. Застосування практики Європейського суду з прав людини при здійсненні правосуддя : Науково-методичний посібник для суддів / Т. І. Фулей. – 2-ге вид., випр. і доп. – К., 2015. – 208 с.
13. Постанова Березівського районного суду Одеської області від 09 листопада 2016 року у справі № 494/791/16-а [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/37258547>.

УДК 349.41

## РОЗМЕЖУВАННЯ МЕДІАЦІЇ ТА ІНШИХ АЛЬТЕРНАТИВНИХ СПОСОБІВ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ЗА УЧАСТЮ ТРЕТЬОЇ НЕЙТРАЛЬНОЇ СТОРОНИ

### DISTINCTION BETWEEN MEDIATION AND OTHER ALTERNATIVE METHODS OF LAND DISPUTE RESOLUTION WITH PARTICIPATION OF A THIRD NEUTRAL PARTY

Кучерова М.П.,

аспірант кафедри земельного та аграрного права

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

Стаття присвячена дослідженню питання розмежування медіації з консіліацією, третейським судочинством і арбітражем. Автор аналізує різні види альтернативних способів вирішення спорів на предмет можливості застосування для вирішення земельних конфліктів. Обґрунтовується ефективність та доцільність використання саме медіації як неюрисдикційної форми захисту прав суб'єктів земельних правовідносин.

**Ключові слова:** альтернативні способи вирішення спорів, медіація, третейське судочинство, консіліація, арбітраж, земельні спори, третя сторона.

Статья посвящена исследованию вопроса разграничения медиации с консилиацией, третейским судопроизводством и арбитражем. Автор анализирует различные виды альтернативных способов разрешения споров на предмет возможности применения для решения земельных конфликтов. Обосновывается эффективность и целесообразность использования именно медиации как неюрисдикционной формы защиты прав субъектов земельных правоотношений.

**Ключевые слова:** альтернативные способы разрешения споров, медиация, третейское судопроизводство, консилиация, арбитраж, земельные споры, третья сторона.

This article is dedicated to the research of differentiating mediation with consiliation and arbitration. The author analyzes various types of the Alternative Dispute Resolution in terms of the possibility of application for resolving land conflicts. The effectiveness and expediency of using mediation as a non-jurisdictional form to defend rights of subjects of land legal relations has been substantiated.

In contemporary legal science, considerable attention on the research of alternative dispute resolution mechanisms. But, unfortunately, there is no basic characteristic of their varieties and the effectiveness of using it in land relations.

The purpose of the article is to analyze the theoretical definitions of the terms «consiliation», «mediation» and «arbitration» and to distinguish procedural peculiarities. The main task of the study is to formulate the feasibility of using the mediation procedure to resolve land disputes and protect the rights of subjects of land relations. In the article the author investigates the possibility of using different types of alternative methods