

СУДОУСТРІЙ, ПРОКУРАТУРА ТА АДВОКАТУРА

УДК 347.235:349.41

DOI <https://doi.org/10.32782/2408-9257-2024-6-35>

Демчук Т. І.,
доктор філософії,
доцент кафедри конституційного, адміністративного та фінансового права
Чернівецького навчально-наукового юридичного інституту
Національного університету «Одеська юридична академія»

РОЛЬ АДВОКАТУРИ У ЗАХИСТІ ПРАВ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ: ПРАВОВІ МЕХАНІЗМИ ТА ПРОБЛЕМИ ЗАСТОСУВАННЯ

THE ROLE OF THE BAR IN PROTECTING THE RIGHTS OF LANDOWNERS AND LAND USERS: LEGAL MECHANISMS AND PROBLEMS OF APPLICATION

У дослідженні аналізуються проблеми, що забезпечують у процесі застосування правових механізмів, зокрема недостатність регулювання деяких аспектів земельних відносин, складність судових процедур та високий рівень бюрократизації. Розглядаються також питання кваліфікації адвокатів, необхідності їхньої спеціалізації у сфері земельного права та впровадження сучасних цифрових інструментів у їх діяльності.

Окрім цього, зроблено акцент на важливості комплексного підходу до вирішення земельних спорів, що включає як юридичні, так і позасудові механізми. Розроблено рекомендації щодо вдосконалення правозастосовної практики, зокрема шляхом підвищення прозорості земельних відносин, запровадження електронних реєстрів та спрощень. Адже, тема захисту прав землевласників та землекористувачів є однією з ключових у сучасному земельному праві. Адвокатура як інститут правової допомоги виконує важливу роль у забезпеченні справедливості та законності в цій сфері. Тому, у статті розглядається діяльність адвокатів у процесі захисту прав на землю, а також аналізуються правові механізми, що забезпечують реалізацію цих прав.

Особливо увага приділяється ефективності використання інструментів захисту прав, зокрема представництву інтересів клієнтів у судах, підготовці правових документів, проведенню переговорів та альтернативному регулюванню спорів. Висвітлено також роль адвокатів у відстоюванні прав громадян і юридичних осіб у питаннях, пов'язаних із незаконним вилученням земель, порушенням умов оренди, конфліктами щодо міжземельних ділянок, а також у випадках порушення екологічних

Таким чином, роль адвокатури у захисті прав землевласників і землекористувачів є основоположною для забезпечення утримання прав людини, стабільності земельних відносин.

Ключові слова: адвокатура, діяльність адвоката, землевласник, землекористувач, вирішення земельних спорів, представництво інтересів землевласників та землекористувачів, земельні спори.

The study analyzes the problems that ensure the application of legal mechanisms, in particular, the lack of regulation of some aspects of land relations, the complexity of judicial procedures and a high level of bureaucratization. The issues of qualification of lawyers, the need for their specialization in the field of land law and the introduction of modern digital tools in their activities are also considered.

In addition, the emphasis is placed on the importance of an integrated approach to resolving land disputes, which includes both legal and extrajudicial mechanisms. Recommendations for improving law enforcement practices have been developed, in particular by increasing the transparency of land relations, introducing electronic registers and simplifications. After all, the topic of protecting the rights of landowners and land users is one of the key in modern land law. Advocacy as an institution of legal aid plays an important role in ensuring justice and legality in this area. Therefore, the article considers the activities of lawyers in the process of protecting land rights, and also analyzes the legal mechanisms that ensure the realization of these rights.

Particular attention is paid to the effectiveness of the use of instruments for the protection of rights, in particular the representation of clients in courts, the preparation of legal documents, negotiations and alternative regulation of disputes.

The role of lawyers in defending the rights of citizens and legal entities in matters related to illegal seizure of land, violation of lease terms, conflicts over inter-land plots, as well as in cases of violation of environmental

Thus, the role of the bar in protecting the rights of landowners and land users is fundamental to ensure the maintenance of human rights, the stability of land relations.

Key words: *advocacy, activity of lawyer, landowner, land user, resolution of land disputes, representation of interests of landowners and land users, land disputes.*

Постановка проблеми. У сучасному суспільстві земельні ресурси є одним із ключових чинників економічного та соціального розвитку, що зумовлює важливість належного правового регулювання земельних відносин. Захист прав землевласників та землекористувачів виступає фундаментальною складовою забезпечення стабільності в цій сфері. Проте реалізація прав громадян і юридичних осіб на землі доволі часто супроводжується конфліктами, правопорушеннями та протиправними діями, що потребує висококваліфікованої правової допомоги, зокрема з боку адвокатури. Тому, правозахисники, відіграють важливу (ключову) роль у вирішенні таких питань, забезпечуючи юридичну підтримку, представництво в судах та сприяючи справедливості у земельних відносинах. Водночас, така діяльність адвокатури також стикається з низькими викликами, зокрема вони стосуються високого рівня бюрократизації правозастосовної практики, складності судових процедур в земельних спорах, недостатній рівень спеціалізації адвокатів у зазначеній сфері тощо.

У зв'язку з цим виникає необхідність дослідження правових механізмів захисту прав землевласників та землекористувачів, удосконалення їх застосування з урахуванням сучасних викликів, а також розробка практичних рекомендацій щодо підвищення ефективності діяльності адвокатури, зокрема шляхом запровадження цифрових інструментів, спрощення процедур та зміцнення нормативно-правової бази.

Таким чином, проблема ролі адвокатури у захисті прав землевласників та землекористувачів потребує всебічного аналізу та наукового обґрунтування для забезпечення справедливості у земельних відносинах і сталого розвитку правової системи.

Виклад основного матеріалу. Проблемні питання реалізації землевласниками та землекористувачами своїх прав є актуальною та дискусійною серед науковців-правників. Насамперед, це супроводжується низкою факторів, які

впливають на розвиток держави та суспільства в цілому, оскільки вони мають важливе значення для сталого розвитку, економічної стабільності, соціального добробуту та екологічної безпеки. Їх забезпечення та захист сприяють формуванню правової держави, розвитку ринку землі та захисту інтересів громадян.

Проаналізувавши норми вітчизняного законодавства, можна дійти до висновку, що положення Земельного кодексу України не містять нормативного визначення понять «землевласник» та «землекористувач». Правова регламентація останніх міститься у ст. 14 Податкового кодексу України. Зокрема, відповідно до зазначеного акту, землевласниками є «юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), які відповідно до закону набули права власності на землю в Україні, а також територіальні громади та держава щодо земель комунальної та державної власності відповідно» та землекористувачами є «юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди» [2].

Отже, землевласниками і землекористувачами можуть бути фізичні та юридичні особи, які на законних підставах здійснюють певну діяльність на земельних ділянках для задоволення особистих чи інших потреб. Водночас, законодавець в положеннях Земельного кодексу України регламентує їхні права. Зокрема, відповідно до ст. 90 Земельного кодексу України землевласники мають право: «а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину, довірчу власність; б) самостійно господарювати на землі; в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію; г) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;

г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; д) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди» [3].

У свою чергу, ст. 95 зазначеного акту регламентує наступні права землекористувачів: «а) самостійно господарювати на землі; б) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію; в) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; г) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди; д) користуватися іншими правами, передбаченими законом або договором» [3].

Отже, права землевласників і землекористувачів чітко регламентовані, забезпечуючи баланс інтересів у земельних відносинах. Власники земельних ділянок мають право вільно володіти, користуватися та розпоряджатися землею в межах, встановлених законодавством, водночас зобов'язані дотримуватися екологічних вимог, не порушувати права сусідів та забезпечувати цільове використання земель. Землекористувачі, зі свого боку, отримують гарантії стабільного користування землею за умови виконання договірних та законодавчих зобов'язань.

Однак, часто їхні права можуть бути порушені внаслідок незаконного захоплення земель (рейдерства), порушення меж ділянок, неналежного виконання договірних зобов'язань іншими сторонами або неправомірних дій державних органів. Такі ситуації можуть виникати через недоліки у законодавчому регулюванні, зловживання правами іншими суб'єктами або недостатню правову обізнаність самих землевласників та землекористувачів. Це підкреслює необхідність ефективного правового захисту та вдосконалення механізмів вирішення земельних спорів.

Тому, Основний Закон України у ст. 59 регламентує наступне: «кожен має право на професійну правничу допомогу. У випадках, передбачених законом, ця допомога надається безоплатно. Кожен є вільним у виборі захисника своїх прав» [1].

Відповідно до положень Закону України «Про адвокатуру та адвокатську діяльність» захист та інші види правничої допомоги в Україні надає адвокат, тобто фізична особа, яка здійснює адвокатську діяльність на підставах та в порядку, що передбачені зазначеним вище законом [4]. Він виконує ключову функцію в захисті прав та інтересів фізичних та/або юридичних осіб, землевласників та землекористувачів в тому числі, у відповідності до законодавства України, забезпечуючи законність і ефективність вирішення земельних спорів.

Насправді, роль адвоката у процесі захисту прав землевласників та землекористувачів включає великий спектр надання послуг, зокрема: по перше, адвокат надає правові консультації щодо прав землевласників відповідно до положень Земельного кодексу України й інших нормативно-правових актів, а також судової практики. Окрім цього, він роз'яснює порядок реалізації прав на землю, включаючи приватизацію, оренду, продаж, дарування чи інші правочини. По-друге, аналізує та перевіряє правовстановлюючі документи (державні акти, витяги з реєстру, договори) відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших нормативно-правових актів. По-третє, представляє інтереси землевласників у судах усіх інстанцій відповідно, зокрема захищає права землевласників у справах про: незаконне вилучення земельної ділянки; порушення меж ділянок (межові спори); визнання недійсними договорів оренди чи продажу; компенсацію за завдану шкоду внаслідок використання земельної ділянки тощо. По-четверте, здійснює представництво інтересів клієнта (землевласника, землекористувача) у відносинах з органами державної влади, органами місцевого самоврядування (оскаржує дії чи бездіяльність зазначених органів, що порушують права землевласників, відповідно до Кодексу адміністративного судочинства України, супроводжує клієнта під час звернень до органів місцевого самоврядування, державної реєстрації прав або органів Держгеокадастру). По-п'яте, оскаржує в суді або через адміністративні процедури рішення про незаконне вилучення або використання

земельної ділянки відповідно до Законів України «Про судоустрій і статус суддів» та «Про місцеве самоврядування в Україні». По-шосте, захищає права землевласників та землекористувачів у сфері екологічного права, зокрема у процесі вирішення спору щодо забруднення чи нецільового використання земель відповідно до Закону України «Про охорону земель» та норм екологічного законодавства.

Отже, роль адвоката у захисті прав землевласників та землекористувачів є надзвичайно важливою, оскільки адвокат виступає ключовим учасником правозахисного процесу, допомагаючи своїм клієнтам вирішувати складні юридичні питання, пов'язані з земельними відносинами. Він не лише представляє інтереси в суді, а й активно долучається до процесу підготовки доказів, консультацій з нормативними актами та практичним застосуванням земельного законодавства. Вчені також наголошують на значущості цієї ролі в контексті сучасних земельних суперечок, зокрема: варто погодитись із думкою Кириленко Ю. В., який у своїй монографії «Правові механізми захисту прав землевласників в Україні» детально аналізує механізми правового захисту прав землевласників і землекористувачів, акцентуючи увагу на ролі адвокатів у земельних спорах. За його словами: «адвокат є ключовим учасником у захисті прав землевласників, оскільки тільки за умови кваліфікованого правового супроводу можна уникнути численних правових колізій, що виникають під час реалізації земельних прав» [6, с. 98].

Гончаренко В. І. також акцентує на важливості адвокатської діяльності у захисті прав землевласників. Він зазначає, що адвокат має бути не лише юристом, але й фахівцем у сфері земельного законодавства для ефективного захисту прав своїх клієнтів: «в умовах постійних змін земельного законодавства, адвокат повинен бути на вістрі правових інновацій, щоб забезпечити належний захист інтересів землевласників та землекористувачів, що передбачає постійну практичну діяльність із оскарження актів, що порушують їхні права» [7, с. 59].

Шевченко О. М. у своїй науковій статті «Захист прав землевласників через адвокатуру: сучасний стан та проблеми» зазначає важливу роль адвокатів у підготовці доказів і правовому

супроводі земельних спорів: «захист прав землевласників і землекористувачів є складною правовою задачею, яка вимагає від адвоката не тільки глибоких знань земельного законодавства, а й уміння організувати правильну доказову базу для ефективного розв'язання спору» [8, с. 78].

Луцюк В. В. в своєму дослідженні розглядає взаємодію між адвокатами та органами державної влади при вирішенні земельних спорів: «роль адвокатури у врегулюванні земельних конфліктів полягає не тільки в представництві інтересів клієнта в суді, але й у забезпеченні юридичної допомоги на етапі адміністрування земельних прав, що є важливою складовою для запобігання спорам з державними органами» [9, с. 26].

Колесник І. С. У науковому дослідженні «Адвокатська діяльність у земельних спорах: правові проблеми та виклики» обґрунтовує важливість адвокатів у сприянні ефективного вирішенню земельних конфліктів: «зважаючи на часто складні й неоднозначні ситуації в земельних спорах, адвокат може стати тією ланкою, що забезпечить правильне тлумачення норм земельного законодавства і своєчасне реагування на порушення прав землевласників» [10, с. 45].

Отже, зазначені науковці акцентують на необхідності висококваліфікованої правової допомоги та важливості адвокатів у вирішенні земельних спорів, де часто зіштовхуються численні правові проблеми і складності, що потребують детального та фахового підходу.

Окрім цього, адвокат захищає інтереси землевласників під час вилучення земель для суспільних потреб, забезпечуючи справедливу компенсацію відповідно до Земельного кодексу України (ст. 143), надає правову допомогу у процесі спадкування земельних ділянок згідно із Цивільним кодексом України (гл. 86), надає правничу допомогу в процесі вирішення спору щодо розподілу спадщини, пов'язаної із земельними ділянками тощо.

Отже, захист прав землевласників і землекористувачів в Україні є важливим завданням адвокатської діяльності. Такий широкий спектр правничої допомоги тягне за собою, у процесі реалізації адвокатами своїх прав, низку проблем, які ускладнюють ефективне

забезпечення правової допомоги. Серед основних проблем можна виокремити наступні:

1. Недосконалість земельного законодавства, яке супроводжується суперечностями у нормах Земельного кодексу України та інших спеціалізованих нормативно-правових актах, які регулюють земельні правовідносини, внесення змін до положень земельного законодавства, тенденція якої зберігається й нині, зокрема після відкриття ринку землі, відсутність чітких механізмів вирішення деяких видів земельних спорів.

2. Відсутність єдиної судової практики, адже судові органи часто ухвалюють суперечливі рішення у земельних спорах, що ускладнює прогнозування результатів справи. Наприклад, «у справі № 925/698/19, розглянутій Господарським судом Черкаської області, позивач звернувся з вимогою витребувати у відповідача спірну земельну ділянку, вважаючи його дії неправомірними. Суд першої інстанції задовольнив позовні вимоги, визнавши дії відповідача незаконними. Однак апеляційний суд скасував це рішення, дійшовши протилежного висновку щодо правомірності дій відповідача. Згодом касаційна інстанція частково задовольнила касаційну скаргу, направивши справу на новий розгляд» [5]. Цей приклад демонструє наявність суперечливих судових рішень у земельних спорах, що створює труднощі для прогнозування остаточного результату та підкреслює необхідність уніфікації судової практики для забезпечення правової визначеності.

3. Складність доступу до інформації про земельні ділянки в публічних кадастрах чи реєстрах, адже в багатьох випадках землевласники не мають повного пакета документів, що підтверджує їхні права, що ускладнює їхній захист.

4. Низький рівень правової обізнаності землевласників та землекористувачів щодо своїх прав та механізмів їхнього захисту, що робить їх вразливими до порушень, зокрема поширені випадки підписання договорів без належної юридичної експертизи, що призводить до втрати земель або інших майнових прав.

5. Складність та довго строковість врегулювання земельних спорів, які передбачають тривалі строки розгляду судових справ, а також досить висока вартість судових послуг та адво-

катського супроводу, що часто є недоступними для землевласників, особливо у сільській місцевості. Окрім цього, застосування альтернативних механізмів вирішення земельних спорів шляхом посередництва, медіації та інші поки мало застосовуються в Україні.

6. Вплив повномасштабного вторгнення несе за собою низку нових викликів, зокрема втрата доступу до земель через окупацію, пошкодження земельних ресурсів, нерегульованість прав на землі, які постраждали від бойових дій тощо.

Отже, земельне законодавство нашої держави перебуває у процесі гармонізації, адаптації та зміни для подальшого ефективного застосування землевласниками та землекористувачами. Тому, пропонуємо наступні шляхи вирішення проблем для покращення ефективності захисту прав землевласників та землекористувачів адвокатами:

1. Вдосконалити земельне законодавство, усунути суперечності та врахувати сучасні виклики.

2. Забезпечити єдність судової практики через чітке визначення позицій Верховного Суду.

3. Запровадити механізми прозорості у земельних відносинах, зокрема покращити доступ до кадастрів і реєстрів.

4. Створити доступні механізми позасудового вирішення спорів.

5. Покращити правову обізнаність громадян шляхом проведення консультаційних кампаній.

Висновки. Адвокатура відіграє ключову роль у забезпеченні ефективного захисту прав землевласників та землекористувачів, оскільки є важливим елементом правової системи, що забезпечує доступ до правосуддя, представництво інтересів і фахову юридичну допомогу. В умовах відкриття ринку землі, поширення земельних спорів та зростання ризиків, пов'язаних із рейдерством, роль адвокатів стає ще більш важливою. Завдяки використанню правових механізмів, передбачених чинним законодавством, адвокати сприяють ефективному захисту прав, запобіганню порушенням і відновленню порушених прав.

Проте процес реалізації правового захисту стикається з низкою проблем. Недосконалість земельного законодавства, його часті зміни та

суперечності у судовій практиці створюють труднощі у захисті прав клієнтів. Крім того, низький рівень правової обізнаності громадян і проблеми з доступом до правової інформації ускладнюють ефективність захисту. Не менш важливим фактором є вплив економічних та соціальних змін, які потребують адаптації правозахисної практики.

Таким чином, адвокатура виконує важливу функцію у захисті прав землевласників

і землекористувачів, проте для підвищення ефективності цього захисту необхідно вдосконалити законодавство, забезпечити його стабільність, сприяти єдності судової практики та розширити доступ до правової інформації. Це дозволить мінімізувати ризики порушення прав і забезпечити належний рівень правового захисту у сфері земельних відносин.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України. Прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 13–14. № 15–16. № 17. ст. 112.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. ст. 27.
4. Про адвокатуру та адвокатську діяльність від 05.07.2012 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 27. ст. 282.
5. Єдиний державний реєстр судових рішень. Рішення судів різних інстанцій Черкаської області по справі 925/698/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86039049>, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86503350>, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86107334>, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82970458>, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82337216>, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/85359690>
6. Кириленко, Ю. В.. Правові механізми захисту прав землевласників в Україні. *Юридичний журнал*. 2021. К. С. 98.
7. Гончаренко, В. І. Адвокатура та захист прав землевласників: проблеми та перспективи. *Юридична практика*. № 4(8). 2020. с. 59.
8. Шевченко, О. М. Захист прав землевласників через адвокатуру: сучасний стан та проблеми. *Науковий вісник юридичної академії*. № 7(3). 2019. с. 78.
9. Луцюк, В. В. Захист прав землевласників в умовах земельного ринку: роль адвокатури. *Право і суспільство*. № 6(12). 2022. с. 26.
10. Колесник І. С. Адвокатська діяльність у земельних спорах: правові проблеми та виклики. *Юридичний вісник*. № 5(10). 2021. с. 45.