

com/1486011046167/pravo/zagalni\_polozhennya\_pro\_zdiysnennya\_tsivilnih\_prav\_vikonannya\_tsivilnih\_obov'yazkiv.

8. Цивільне право: У 2 т. Том 1: Підручник / Відп. ред. проф. Е.О. Суханов. – 2-е вид., перероб. і доп. – М.: Видавництво БЕК, 2000. – 816 с/ – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://bibliograph.com.ua/grazhdanskoe-pravo-3/49.html>.

9. Загальна теорія держави і права : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / [М.В. Цвік, О.В. Петришин, Л.В. Авраменко та ін. / за ред. М.В. Цвік, О.В. Петришин. – Х.: Право, 2009. – 584с.

**ЧЕНШОВА Н. В.,**

кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри цивільного  
та трудового права  
(Криворізький економічний інститут  
ДВНЗ «Київський національний економічний  
університет імені Вадима Гетьмана»)

**БАРИШЕВА М. І.,**

студентка V курсу  
(Криворізький економічний інститут  
ДВНЗ «Київський національний економічний  
університет імені Вадима Гетьмана»)

УДК 349.4

#### **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**

Статтю присвячено проблемі примусового 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. На основі аналізу, узагальнення й систематизації нормативно-правових актів України, які регулюють зазначене питання, було виділено певне коло його не досить врегульованих складників. У процесі аналізу законодавства України та зарубіжних країн було зроблено висновки та сформульовано рекомендації щодо покращення чинного законодавства.

**Ключові слова:** земельна ділянка, примусове відчуження, суспільна необхідність, суспільна потреба.

Статья посвящена проблеме принудительного отчуждения земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, находящихся в частной собственности, для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости. На основе анализа, обобщения и систематизации нормативно-правовых актов Украины, регулирующих поднятый вопрос, был выделен определенный круг его недостаточно урегулированных составляющих. В ходе анализа законодательства Украины и зарубежных стран были сделаны выводы и сформулированы рекомендации по улучшению действующего законодательства.

**Ключевые слова:** земельный участок, принудительное отчуждение, общественная необходимость, общественная потребность.

The article is devoted to the compulsory acquisition of land and other immovable property located at them, which are privately owned, for public needs or social necessity. Based on the analysis, generalization and systematization of legal acts of Ukraine governing the issue was allocated a range of not enough regulatory its components. During the analysis of legislation of Ukraine and foreign countries were the conclusions and recommendations to improve the current legislation.

**Key words:** land, expropriation, social need, social need.



**Вступ.** Активний розвиток відносин приватної власності в Україні протягом останніх років неминуче та закономірно актуалізував необхідність враховувати публічний суспільний інтерес під час реалізації власником своїх повноважень.

Питання 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 не достатньою мірою врегульоване, незважаючи на спеціальний Закон «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» та низку інших нормативно-правових актів, що регулюють згадане питання, а саме: Земельний кодекс, закони України «Про оцінку земель», «Про оцінку майна, майнових прав», Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок», що затверджує методику експертної оцінки, Постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 р. № 284, якою затверджено порядок визначення та відшкодування збитків.

**Постановка завдання.** Метою наукової статті є визначення неврегульованих складових частин питання примусового відчуження земельної ділянки, віднайдення шляхів їх вирішення. За допомогою методу порівняння законодавства України та зарубіжних країн розроблені рекомендації щодо покращення чинного законодавства.

З огляду на мету були поставлені та вирішувалися такі завдання: визначити коло неврегульованих складових частин питання, знайти шляхи їхнього вирішення.

**Результати дослідження.** Примусове відчуження земельних ділянок із мотивів суспільної необхідності передбачено в Земельному кодексі України [1]. Викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, приватної власності для суспільних потреб чи їх примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності здійснюються в порядку, встановленому законом [2].

Відчуження може здійснюватися як шляхом примусу, тобто примусового відчуження, так і добровільно, тобто шляхом викупу. У зв'язку з розмежуванням процедур перелік об'єктів, що можуть бути відчуженні примусово і добровільно, різний: для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Поняття «суспільна необхідність» та «суспільна потреба» є однаковими по своїй суті.

Суспільна необхідність, зумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади, – виключна необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у встановленому законом порядку [3].

Суспільна потреба зумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади – потреба у земельних ділянках, зокрема тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, викуп яких здійснюється в порядку, встановленому законом [3].

Різниця між цими поняттями полягає лише у процедурах відчуження, тому вважаємо нелогічним поділ об'єктів, які можуть бути відчужені. Це перша неврегульована складова частина питання.

У нашій країні планування здійснюється органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування на підставі генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, матеріалів погодження місця розташування таких об'єктів, проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки та іншої документації із землеустрою, затверджених у встановленому законодавством порядку. Повідомлення власнику здійснюється в письмовій формі із зазначенням об'єктів викупу, їхнього місцезнаходження, а для земельних ділянок додатково – площі, кадастрового номера (за наявності), категорії земель, мети викупу, умов викупу (орієнтовна викупна ціна, що визначається на підставі методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [4], строк викупу, джерело фінансування витрат, пов'язаних з викупом), а також відомостей про земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що можуть бути надані замість викуплених, прав і обов'язків власника (власників) земельної ділянки, іншого нерухомого майна, що на ній розміщено, відомостей про житловий будинок, жиле приміщення (місцезнаходження, площа), що надається замість викуплених. І лише у разі, якщо місцезнаходження власників земельної ділянки залишається невідомим, цих осіб повідомляють шляхом розміщення відповідного оголошення, де зазначена вищезгадана інформація.

У разі відчуження (як добровільного, так і примусового) застосовується поняття «викупна ціна», що включає в себе вартість земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, зокрема збитків, що будуть заподіяні власнику з огляду на дострокове припинення його зобов'язань перед третіми особами (опущена вигода) [3].

Відповідно до «Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» відшкодуванню підлягають:

– вартість житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд, зокрема незавершеного будівництва (вартість визначається шляхом оцінки майна. Оцінка майна – це процес визначення його вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами[5]);



- вартість плодючих та інших багаторічних насаджень;
- вартість лісових і деревно-чагарникових насаджень;
- вартість водних джерел (колодязів, ставків, водоймищ, свердловин тощо), зрошувальних й осушувальних систем, протиерозійних і протиселевих споруд;
- витрати, понесені на поліпшення якості земель за період використання земельних ділянок з урахуванням економічних показників, на незавершене сільськогосподарське виробництво (земельні поліпшення – це зміна якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також внаслідок господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо) [6]), на розвідувальні та проектні роботи;
- інші збитки власників землі і землекористувачів, зокрема орендарів, разом із недержаними доходами, якщо вони обгрунтовані [7].

У спеціальному законі щодо відчуження не передбачено право власника на оскарження рішення органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, рішення суду про примусове відчуження, хоча право на захист підтверджується ч. 1 ст. 55 Конституції України («Кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб»), а ч. 5 ст. 55 Конституції визначає, що кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань [8].

Відповідно до ч. 1 ст. 6 Кодексу адміністративного судочинства України (далі – КАСУ), кожна особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до адміністративного суду, якщо вважає, що рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень порушені її права, свободи або інтереси. Ст. 13 КАСУ визначає, що особам, які беруть участь у справі, а також особам, які не брали участі у справі, якщо суд вирішив питання про їхні права, свободи, інтереси чи обов'язки, забезпечується право на апеляційне та касаційне оскарження рішень адміністративного суду, крім випадків, встановлених цим Кодексом [9].

Для вирішення зазначеного питання вважаємо за доцільне звернутись до закордонного досвіду.

1. У законодавстві зарубіжних країн визначена одна підстава відчуження та єдиний перелік як для добровільного, так і для примусового відчуження, згідно з яким землі можуть вилучатись заради суспільної необхідності.

2. Прозорість процедури відчуження в зарубіжних країнах полягає в консультуванні громадян шляхом випуску інформаційних брошур, а також проведення органами місцевого самоврядування безплатних консультацій.

Крім того, прозорість виражається у залученні зацікавлених осіб до планування проекту, а на стадії повідомлення власників земельних ділянок декларація про експропріацію направляється правовласнику від імені органу виконавчої влади. При цьому орган влади:

- вручає повідомлення правовласнику про передбачуване відчуження;
- опубліковує повідомлення в місцевих ЗМІ;
- подає декларацію про експропріацію на підтвердження повноважень.

3. У зарубіжних країнах передбачена компенсація за збитки, заподіяні через «прив'язаність» (порушення громадських зв'язків, пов'язаних із переселенням).

4. У законодавстві країн ЄС передбачені право на оскарження рішення про примусове відчуження земельних ділянок, процедури відчуження та суми запропонованої компенсації.

**Висновки.** На підставі вищевикладеного можна зробити такі висновки щодо покращення законодавства.

1. Необхідно об'єднати підстави для викупу та примусового вилучення земельних ділянок, тобто об'єднати поняття «суспільна потреба» та «необхідність».

2. Залучати до планування проекту зацікавлених осіб, проводити консультування стосовно відчуження, здійснювати громадські слухання з цього питання. Тобто проводити роботу із громадськістю задля підвищення обізнаності у цій справі та зменшення кількості примусових відчужень шляхом досягнення компромісу з власником.

3. Додати до переліку збитків, що підлягають відшкодуванню, компенсацію у зв'язку зі зміною місця проживання та порушенням громадських зв'язків.

4. Внести зміни до Закону 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», а саме: передбачити право власників на оскарження дій суб'єктів та визначити його механізм.



**Список використаних джерел:**

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
3. 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 17.11.2009 р. № 1559-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2009. – № 1. – Ст. 2.
4. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
5. Про оцінку майна, майнових прав : Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 47. – Ст. 251.
6. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – Ст. 229.
7. Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам : Постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 р. № 284 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
8. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254/96ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
9. Кодекс адміністративного судочинства України від 06.07.2005 р. № 2747 IV // Відомості Верховної Ради України. – 2005. – № 35–36, 37. – Ст. 446.

