

Література:

1. Конституція України : прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. – К. : Юрінком, 1996. – 76 с.

2. Про державні програми з питань європейської та євроатлантичної інтеграції України на 2004–2007 роки : Указ Президента України від 13 грудня 2003 р. № 1433 // Урядовий кур'єр. – 2003. – № 244. – С. 2.

3. Україна XXI століття. Стратегія реформ і суспільної консолідації : Послання Президента України В. Януковича до Українського народу. – 2010. – Режим доступу : www.president.gov.ua/news/17307.html.

4. Гуманітарна політика Української держави в новітній період : [монографія] / за ред. С. І. Здіорука. – К., 2006. – 403 с.

5. Державна Програма Економічного і соціального розвитку України на 2012 рік та основні напрями розвитку на 2013/2014 рр. : проект. – Режим доступу : www.kr-admin.gov.ua.

6. *Скуратівський В. А.* Гуманітарна політика в Україні : [навч. посіб.] / В. А. Скуратівський, В. П. Трошинський, С. А. Чукут. – К. : Вид-во УАДУ, Міленіум, 2002. – 262 с.

Надійшла до редколегії 21.03.2012 р.

УДК 332.22:349.412.2

А. В. КОРЕЦЬКИЙ

**УДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОНОМІКО-ПРАВОВИХ ОСНОВ
ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ
ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ**

Розглянуто питання щодо аналізу та вдосконалення земельного законодавства у сфері відчуження земельних ділянок приватної власності громадян та юридичних осіб для суспільних потреб. Надано пропозиції з питань цільового призначення земель, для якого відчужуються земельні ділянки приватної власності, їх викупної ціни та надання інших ділянок взамін тих, що викупаються.

Ключові слова: відчуження земельних ділянок, суспільна необхідність, викупна ціна.

Questions about the analysis and improvement of land legislation in the sphere of alienation of private citizens' land plots and private legal entities' land plots for public needs were considered. Offers were given about special purpose for which private land plots alienated, their redemption price and provision of other land plots in exchange for land plots which were alienated.

Key words: alienation of land plots, public necessity, the redemption price.

Право приватної власності на землю є одним із основних конституційних положень, яке врегульоване нормами цивільного, земельного та іншими галузями законодавства України. Таке право на земельні ділянки набувається громадянами і юридичними особами на підставі:

- придбання за договором купівлі-продажу, ренти дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- прийняття спадщини;
- безоплатної передачі громадянам із земель державної і комунальної власності;
- приватизації земельних ділянок громадянами, що були раніше надані їм у користування;
- виділення громадянам на місцевості належної їм земельної частки (паю);
- виникнення інших підстав, передбачених законом [4].

Чинним законодавством України встановлено юридичні гарантії прав приватної власності на земельні ділянки, які виникли відповідно до закону. Але в процесі виробничої, екологічної та іншої діяльності виникає необхідність викупу земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності і передачу їх у державну чи комунальну власність для задоволення суспільних потреб. Така передача може здійснюватись відповідно до вимог законодавства за згодою власників земельних ділянок шляхом укладення договору купівлі-продажу чи іншого правочину або за рішенням суду.

Але аналіз законодавчих актів і нормативних документів з питань викупу земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб, їх обміну на інші земельні ділянки та інших умов припинення права власності на землю показує, що виникає необхідність удосконалення деяких правових, економічних, соціальних та інших складових даного процесу.

Відповідно до правових норм Конституції України, якими визначено, що примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток із мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, визначених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Законом 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” визначено правові, організаційні та фінансові засади регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі відчуження земель та інших об'єктів приватної власності [1].

Зокрема, цим Законом визначено об'єкти відчуження, порядок викупу земельних ділянок та інших об'єктів приватної власності для суспільних потреб, підстави примусового відчуження таких об'єктів з мотивів суспільної необхідності та ін. Крім того, нормами законодавства врегульовано питання щодо повернення попередньому власнику земельної ділянки та інших об'єктів нерухомого майна в разі, якщо відпала потреба у використанні відчужених об'єктів для суспільних потреб. Але в деяких публікаціях щодо правового регулювання цих питань гарантій прав власників об'єктів нерухомості, що відчужуються для суспільних потреб, визначаються проблеми, які недостатньо врегульовані чинним законодавством.

Метою статті є аналіз окремих положень земельного законодавства з питань відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб та внесення пропозицій щодо удосконалення економіко-правових основ регулювання цього процесу.

Цивільним і земельним законодавством визначено об'єкти приватної власності, які можуть відчужуватись для суспільних потреб. Такими об'єктами нерухомості є земельні ділянки (їх частина), житлові будинки, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження, що на них розміщені, які перебувають у власності однієї чи кількох фізичних або юридичних осіб. Вимоги про відчуження земельної ділянки розглядаються разом з вимогою про припинення права власності на зазначені об'єкти, що на ній розміщені.

Крім того, законодавством визначено цільове призначення земель, для яких можуть бути викуплені земельні ділянки приватної власності за згодою власника, зокрема, для таких суспільних потреб:

- забезпечення національної безпеки і оборони;
- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- розміщення іноземних дипломатичних представництв і консульських установ, представництва міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;
- розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин;
- будівництво захисних гідротехнічних споруд;
- будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва;
- створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ;
- розташування об'єктів природно-заповідного фонду [1].

Право викупу земельних ділянок для відповідно цільового призначення мають органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень та на підставі містобудівної та документації із землеустрою, затвердженої в установленому законодавством порядку.

Але аналіз правових норм земельного, цивільного, господарського, екологічного та інших галузей законодавства щодо відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб показує, що деякі питання не достатньо врегульовано нормами законодавства. Зокрема, потребує уточнення цільове призначення земель, для яких можуть викупатись чи іншим способом відчужуватись земельні ділянки приватної власності, не враховується цільове

призначення земельних ділянок приватної власності (сільськогосподарські угіддя, забудовані землі тощо), що відчужуються для суспільних потреб, у деяких випадках не відповідає вимогам конституційного законодавства зміст захисту прав власників об'єктів нерухомого майна.

Тому для вдосконалення еколого-правових основ відчуження земельних ділянок приватної власності юридичних і фізичних осіб для суспільних потреб на законодавчому рівні необхідно врегулювати такі питання:

- відчуження земельних ділянок приватної власності необхідно здійснювати відповідно до вимог прийнятих загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель, якими визначаються потреби населення та галузі економіки в землі та її раціонального використання і охорони. Крім того, в межах населених пунктів у процесі відчуження таких земель повинні бути враховані вимоги містобудівної документації щодо цільового використання відчужуваних земельних ділянок;

- включити до переліку земельних ділянок приватної власності, що можуть бути викуплені для суспільних потреб не тільки для розташування об'єктів природно-заповідного фонду, а і інших категорій земель, які будуть віднесені до складу національної екологічної мережі, такі як: землі водного фонду, водно-болотні угіддя, водоохоронні зони, землі оздоровчого, рекреаційного та лісгосподарського призначення частково землі сільськогосподарського призначення екстенсивного використання – пасовища, сіножаті тощо;

- у процесі викупу земель сільськогосподарського призначення приватної власності для суспільних потреб необхідно враховувати їх якісний стан, оскільки майже кожний третій гектар в Україні деградований (30,7 %), а другий дефляційно небезпечний. Тому деградовані та малопродуктивні землі сільськогосподарського та іншого призначення приватної власності повинні бути в обов'язковому порядку викуплені органами виконавчої влади чи відповідною сільською, селищною, міською радою (згідно з місцем розташування земельної ділянки) для подальшого їх заліснення, залуження чи створення об'єктів екологічної мережі.

У процесі відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості приватної власності для суспільних потреб визначається їх викупна ціна. Для її встановлення враховується 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, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода, у повному обсязі [1]. Приведене положення відповідає конституційним вимогам щодо примусового відчуження об'єктів права приватної власності, яке можливе тільки за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості.

Методикою експертної грошової оцінки земельної ділянки передбачено, що така оцінка здійснюється на основі методичних підходів:

- капіталізації чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахуванні витрат на земельні поліпшення [3].

Оцінювач застосовує, як правило, кілька методичних підходів, що найбільш повно відповідають меті оцінки, виду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення.

Законодавством встановлено, що вартість земельної ділянки, що відчужується, визначається за договором на підставі її експертної грошової оцінки, проведеної відповідно до закону. Законом України “Про оцінку земель” встановлено, що експертна грошова оцінка вільних від будівель та споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у зв’язку з викупом цих земельних ділянок для суспільних потреб чи їх примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їх використання за цільовим призначенням [2]. Приведена норма, яка встановлює застосування тільки одного методичного підходу, не відповідає вимогам законодавства щодо визначення ринкової вартості земельної ділянки, яка відчужується для суспільних потреб.

В умовах розвинутого земельного ринку найнадійнішим результатом оцінки вважається такий, який отриманий за методами порівняльного підходу. Оскільки в Україні відсутня повна інформаційна база для застосування порівняльного підходу, застосовується дохідний та інші підходи, результати оцінки за якими такі ділянки примусово відчужуються за рішенням суду. Тому в таких випадках для забезпечення повного відшкодування вартості земельної ділянки, що визначено принципами відчуження об’єктів права приватної власності для суспільних потреб, необхідно передбачити нормами законодавства використання договірної ціни земельної ділянки.

Крім того, передбачений законодавством порядок визначення суб’єкта оціночної діяльності за рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, яка відчужується, також обмежує права її власника. А в разі залучення іншого суб’єкта оціночної діяльності для визначення вартості земельної ділянки її власником, якщо він виступає проти відчуження своєї ділянки за оцінкою, проведеної суб’єктом оціночної діяльності, визначеним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування не вирішує даної проблеми на користь власника, оскільки в даному випадку, оцінка здійснюється за його рахунок [1].

Чинним законодавством визначено, що замість викупної ціни земельної ділянки і розміщених на ній об’єктів нерухомого майна, власнику таких об’єктів за його бажанням може бути передана у власність інша рівноцінна земельна ділянка в межах території, на яку поширюються повноваження відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, що приймає рішення про викуп. Отримати рівноцінну земельну ділянку відповідного цільового призначення громадянином чи юридичною особою замість ділянки, що викупається для суспільних потреб, на території одного адміністративного утворення не завжди можливо. Наприклад, викупається у громадянина земельна ділянка на території, яка безоплатно передана йому у власність для ведення особистого селянського

господарства. Замість неї він виявив бажання отримати іншу рівноцінну земельну ділянку також для ведення особистого селянського господарства. Але на території даного населеного пункту землі такого цільового призначення немає, а за межами села є землі запасу сільськогосподарського призначення, що можуть бути надані громадянину для ведення особистого селянського господарства, але за рішенням відповідної районної державної адміністрації, яка не приймає рішення про викуп земельної ділянки.

Надання іншої земельної ділянки власнику, в якого відчужується ділянка для суспільних потреб, у деяких випадках може ускладнюватись із-за того, що межі населених пунктів не встановлені за рішенням відповідних органів.

Для вдосконалення економіко-правових основ відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб необхідно:

- внести зміни до складу земель за цільовим призначенням, для яких можуть бути викуплені земельні ділянки приватної власності. Зокрема, викуп може здійснюватись не тільки для розширення об'єктів природно-заповідного фонду, а і для формування національної екологічної мережі, до складу якої можуть бути віднесені і території інших категорій земель;

- до складу земель, які можуть бути вилучені для суспільних потреб, необхідно віднести деградовані, малопродуктивні і техногенно забруднені сільськогосподарські угіддя внаслідок їх економічної збитковості і обумовленості загальнодержавними інтересами щодо охорони земель;

- документацію із землеустрою доповнити окремим видом документації із землеустрою щодо відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб, до якої ввести такі складові, як наявність відповідної містобудівної документації з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій, матеріалів погодження місця розташування суспільних об'єктів та іншої документації, що обґрунтовує необхідність викупу земельних ділянок у їх власників;

- при визначенні викупної ціни земельної ділянки, яка відчужується для суспільних потреб, не обмежувати кількість методичних підходів, на підставі яких оцінювач може визначити їх експертну грошову оцінку. Крім того, база оцінки повинна відповідати ринковій вартості земельної ділянки, визначеної на дату оцінки за відповідною методикою, а в окремих випадках за умови відсутності необхідної інформації для проведення оцінки використовувати договірну ціну земельної ділянки;

- суб'єкт оціночної діяльності може визначатись органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування за погодженням з власником земельної ділянки. У разі недосягнення згоди питання повинно вирішуватись у судовому порядку;

- законодавством необхідно врегулювати можливість отримати іншу рівноцінну земельну ділянку замість викупної ціни ділянки і об'єктів, що відчужується не тільки на території адміністративного утворення де викупається ділянка, а за бажанням її власника і на землях інших адміністративно-територіальних утворень за погодженням і рішенням відповідних органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування .

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 р. № 1559 // ВВР України. – 2011. – Ст. 2.
2. Про оцінку земель : Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378 // Офіц. вісн. України. – 2004. – № 1. – Ст. 1.
3. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок : постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 // Новітнє земельне законодавство України : зб. нормат.-прав. актів. – Х. : ТОВ “Одісей”, 2004.–С. 377–392.
4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768 // ВВР України. – 2002. – Ст. 27.

Надійшла до редколегії 12.04.2012 р.

УДК 330.322

А. І. КУЛІКОВ

ЗАСОБИ, МЕТОДИ І СИСТЕМА ФОРМУВАННЯ ПАРТНЕРСЬКИХ ВІДНОСИН ДЕРЖАВИ ТА БІЗНЕСУ

Досліджено загальні та спеціальні засоби й методи партнерських відносин держави і підприємницьких структур, особливості організації проекту державно-приватного партнерства, надано авторське розуміння партнерських відносин держави і підприємницьких структур.

Ключові слова: державно-приватне партнерство, підприємство з іноземними інвестиціями, концесія, оренда, держава, органи державної влади, механізми взаємодії, публічна послуга.

The author examines in the article the general and special facilities and methods of partner relations of the state and enterprise structures, features of organization of project of public-private partnership, gives the authorial understanding of partner relations of the state and enterprise structures.

Key words: public-private partnership, enterprise with foreign investments, concession, lease, state, public authorities, mechanisms of co-operation, public service.

Концепція державно-приватного партнерства (ДПП, Public – Private Partnership – PPP) є альтернативою приватизації життєво важливих, таких, що мають стратегічне значення об'єктів державної власності. Поняття і механізми ДПП укорінилися і використовуються у світовій практиці залучення приватних компаній для довгострокового фінансування і управління інфраструктурою, включаючи