



Ю. В. Туцький
здобувач Київського національного університету
імені Тараса Шевченка

УДК 349.412.2

ПОНЯТТЯ ТА ЮРИДИЧНІ ОЗНАКИ ВИКУПУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ

*Сформовано юридичні ознаки, на основі яких розкрито поняття
викупу земельних ділянок для суспільних потреб.*

Ключові слова: викуп, земельна ділянка, суспільні потреби.

Правові реалії демократичного суспільства в Україні характеризуються наявністю ключових питань, серед яких варто назвати поняття та юридичні ознаки викупу земельних ділянок для суспільних потреб, адже вимогою захисту права приватної власності повинна бути чітка та ustalена процедура його позбавлення. Так, поняття та юридичні ознаки викупу земельних ділянок для суспільних потреб є тією першоосновою, що дає можливість суспільству, в умовах існуючих суперечностей інтересів суспільства і особи, з одного боку, та необхідності утвердження принципу обмеження права приватної власності суспільними потребами та його соціальним характером, з іншого, шляхом реалізації процесу викупу земельної ділянки задовольнити суспільну потребу.

Дослідженню окремих аспектів поняття та юридичних ознак викупу земельних ділянок для суспільних потреб приділяли увагу, як науковці земельного права, так і цивілісти, зокрема такі як М. В. Волович, О. В. Глотова, М. П. Кабитов, К. С. Клейменова, Н. В. Макарчук, С. А. Степанов, О. С. Харченко, В. В. Чубаров, М. В. Шульга та інші.

Метою статті є визначення поняття та юридичних ознак викупу земельних ділянок для суспільних потреб.

На визначеність категорії “викуп земельних ділянок для суспільних потреб” впливають характеристики кожного з термінів, включених у це словосполучення. Так, звертаючись до безпосереднього тлумачення поняття “викуп”, слід зазначити, що тлумачний словник розглядає “викуп” (з англ. — *redemption* [1, с. 75]) як за гроші, плату, забирання назад чогось відданого в заставу; звільнення когось за гроші, плату; кошти за це [2]. Викуп — це акт повернення або відновлення власності на що-небудь [3].

Тому, викуп земельної ділянки доцільно розглядати як її повернення попередньому власнику, або відновлення права власності на земельну ділянку попереднього власника.

При цьому доцільно зауважити, що земельна ділянка давно виступає об’єктом різного роду правовідносин, в тому числі є об’єктом права власності. Тому викуп земельної ділянки в науці земельного права розглядається передусім як юридичний факт, з яким пов’язують підстави виникнення, зміни та припинення відносин власності на землю. Зокрема, на думку М. П. Кабитова, викуп — це дії продавця (приватного власника земельної ділянки) і покупця, спрямовані на відчуження попереднім власником ділянки, набуття її новим власником і виплату викупної ціни [4, с. 66]. К. С. Клейменова розглядає викуп земельної ділянки для державних



чи муніципальних потреб, розглядає як правоприпиняючий юридичний факт безпосереднє вилучення земельної ділянки [5, с. 73–74].

Стороною, що вступає у правовідносини викупу, з одного боку, завжди є публічний суб'єкт в особі викупувача земельної ділянки (орган державної влади чи місцевого самоврядування). Не може бути відчужено шляхом викупу земельну ділянку, що належить на праві власності державі чи територіальній громаді. Із викупом земельних ділянок не може бути пов'язана зміна меж держави шляхом “передачі території однієї держави іншій ... (цесія)” [6, с. 99], чи передачі її адміністративно-територіальних одиниць. Адже, аналізуючи положення назви та ст. 2 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” від 17.11.2009 р., контрагентом публічного суб'єкта у даному правовідношенні, завжди є приватний власник земельної ділянки — фізична або юридична особа.

Правовий режим об'єктів нерухомого майна, особливо земельних ділянок, заснований на необхідності забезпечення особливої стабільності прав на це майно та установлення спеціального порядку розпорядження ним [7, с. 91]. Так, виникнення правовідносин викупу земельної ділянки для суспільних потреб, на нашу думку, слід пов'язувати лише із волею уповноваженого публічного суб'єкта (органу державної влади чи місцевого самоврядування), яка виражається у формі прийняття розпорядчого акту про викуп. Викуп не може виникати із діянь власника земельної ділянки, в якій існує суспільна потреба. У такому випадку прослідковується відмінність категорії викупу від конфіскації, “як санкції за злочин або адміністративне чи цивільне правопорушення” [8, с. 21], в якому передумовами процесу припинення права власності є вчинення протиправного діяння власником земельної ділянки чи цивільно-правової угоди, яка ґрунтується на вільному волевиявленні сторін.

Відповідно до ст. 1 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” від 17.11.2009 р. в результаті викупу право власності на земельну ділянку набувається лише органом державної влади чи місцевого самоврядування. Останній, в свою чергу, отримує статус повноправного власника із тріадою правомочностей: володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою.

У самому факті присутності викупу як способу припинення права приватної власності на земельну ділянку С. А. Степанов справедливо вбачає незмінну присутність “публічної складової” у приватноправовій конструкції земельної ділянки [9, с. 197]. Однак своєрідність цього способу додає і той факт, що в основі припинення права власності за публічно-правових підстав і в рамках публічної процедури в цілому може лежати угода [9, с. 197].

Конкретизуючи юридичний факт, яким є викуп, М. П. Кабитов відносить його до правомірних дій: юридичних актів, а саме — угод. І хоча часто викупу передують прийняття адміністративного акту (рішення про відчуження земельної ділянки) чи судові рішення. Як вважає М. П. Кабитов, дані юридичні акти існують поряд із юридичним фактом викупу земельної ділянки і їх не потрібно об'єднувати [4, с. 66], зазначаючи, що викуп земельної ділянки як угода є одним простим юридичним фактом, що утворює на ряду з іншими юридичний склад [4, с. 74].

Ототожнення поняття викупу земельних ділянок для суспільних потреб із правомочним викупом земельної ділянки також присутнє і у вітчизняному законодавчому визначенні поняття, що є предметом нашого дослідження. Так, у ст. 1 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” від 17.11.2009 р., викуп земельних ділянок, інших об’єктів нерухомого майна для суспільних потреб визначається як передача земельних ділянок, інших об’єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за їх згодою у державну чи комунальну власність для задоволення суспільних потреб шляхом укладення договору купівлі-продажу чи іншого правочину у порядку, встановленому законом.

Слушною з цього приводу є правова позиція М. В. Воловича, який звертає увагу на те, що вилучення земельної ділянки, як основа припинення прав на земельну ділянку, представляється більшості окремим юридичним фактом, а в дійсності є сукупністю послідовно виконуваних дій [10, с. 37].

Схожу позицію висловлює Н. В. Макарчук, вказуючи, що для припинення права власності, як правило, необхідний складний юридичний склад, що включає крім адміністративного акту про вилучення, прийняття судового рішення або укладення угоди про вилучення з власником, а також інші передбачені законом дії щодо виконання умов та порядку примусового відчуження [11, с. 8]. На думку К. С. Клейменової, викуп слід розглядати як процес, що є сукупністю послідовних дій, направлених на задоволення публічних потреб в земельній ділянці [5, с. 73–74].

Враховуючи вищенаведене, можна констатувати, що викуп земельної ділянки слід розглядати як юридичний склад, тобто як сукупністю юридичних фактів, з реалізацією яких пов’язується момент переходу права власності на земельну ділянку.

Важливою характеристикою викупу як правовідношення, правами та обов’язками в якому наділені усі сторони, є оплатність викупу. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, згідно зі ст. 4 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” від 17.11.2009 р. може здійснюватися за умови відшкодування їх вартості відповідно до закону. Згідно зі ст. 14 цього Закону у разі викупу земельної ділянки для суспільних потреб власнику (власникам) цього майна вартість таких об’єктів може бути відшкодована у грошовій формі або може бути надана у власність інша рівноцінна земельна ділянка чи об’єкти нерухомого майна, вартість яких враховується при визначенні викупної ціни.

Необхідною процедурною умовою викупу земельної ділянки є отримання згоди її власника, якщо власник земельної ділянки не дає згоди на викуп, питання вирішується у судовому порядку [12, с. 167]. Як зазначає М. П. Кабитов, волевиявлення не є офертою (пропозицією) чи акцептом (відповіддю на пропозицію) відчуження земельної ділянки, а лише виражає відношення власника до наступного відчуження земельної ділянки [4, с. 88–89]. Від волевиявлення власника залежить лише порядок вилучення ділянки із дотриманням судової процедури чи без неї [4, с. 89]. Так, встановлення правового відношення приватного власника до викупу земельної ділянки є лише вектором реалізації подальшого механізму викупу земельної ділянки.

Варто зауважити, що ще однією ознакою викупу земельної ділянки для суспільних потреб є існування суспільної потреби, з виключного переліку потреб визначеного у законі, для задоволення якої здійснюється викуп земельної ділянки у приватного власника.

Водночас, звертає на себе увагу той факт, що безпосередня суспільна потреба у викупі земельної ділянки повинна бути обґрунтованою, існувати в процесі викупу та бути вираженою у нормі закону. Також слід відмітити, що суспільні потреби не



є потребами конкретних фізичних та юридичних осіб, органів державної влади чи місцевого самоврядування, адже виражають волю суспільства в цілому.

Підсумовуючи наведене, вважаємо за можливе визначити авторську дефініцію категорії викуп земельної ділянки для суспільних потреб. Це визначений правовими нормами процес відновлення права власності на земельну ділянку, ініційований рішенням уповноваженого органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, що здійснюється у формі добровільного чи примусового відчуження приватної власності фізичної чи юридичної особи шляхом переходу земельної ділянки (її частини) за оплату у державну чи комунальну власність та спрямований на задоволення існуючої суспільної потреби.

Список використаних джерел

1. Мюллер, В. К. Великий українсько-англійський словник. У новій редакції: 210 000 слів, словосполучень, ідіоматичних виразів, прислів'їв та приказок [Текст] / В. К. Мюллер. — К. : Арі, 2008. — 800 с.
2. Викуп [Електронний ресурс] Словopedia. — Режим доступу : <http://slovopedia.org.ua/32/53394/30292.html>.
3. What Does Redemption Mean? [Electronic resource] Ask Questions, Get Free Answers — Blurtit. — Mode of access : <http://www.blurtit.com/q984673.html>.
4. Кабытов, Н. П. Выкуп земельного участка как основание прекращения права частной собственности [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Кабытов Николай Петрович; Самарский государственный университет. — Самара, 2004. — 214 с.
5. Клейменова, Е. С. Правовое регулирование изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03; 12.00.06 / Клейменова Екатерина Сергеевна ; Орловский государственный технический университет. — Орел, 2008. — 197 с.
6. Міжнародне право [Текст] : [навч. посіб.] / за ред. М. В. Буроменського. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — 336 с.
7. Глотова, О. В. Правове регулювання угод із земельними ділянками в Україні [Текст] : [монограф.] / О. В. Глотова. — Одеса : Фенікс, 2008. — 256 с.
8. Ковтун, О. М. Законодавство України про довілля [Текст] : [посіб.] / О. М. Ковтун. — К. : Прецедент, 2005. — 144 с.
9. Чубаров, В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости [Текст] / В. В. Чубаров. — М. : Статут, 2006. — 336 с.
10. Волович, Н. В. Проблемы изъятия земельных участков для государственных нужд [Текст] / Н. В. Волович // Оценочная деятельность. — 2008. — № 1. — С. 34–46.
11. Макаручук, Н. В. Административно-правовое регулирование порядка принудительного отчуждения имущества для государственных и муниципальных нужд в Российской Федерации [Текст] : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.14 “Административное право, финансовое право, информационное право” / Н. В. Макаручук ; Московский гуманитарный университет. — М., 2007. — 18 с.
12. Земельне право України [Текст] : [підручн.] / [М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.] ; за ред. М. В. Шульги. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.

*Рекомендовано до друку кафедрою трудового, земельного і екологічного права
Київського національного університету імені Тараса Шевченка
(протокол № 9 від 23 червня 2011 року)*

Надійшла до редакції 29.06.2011



Туцкий Ю. В. Понятие и юридические признаки выкупа земельных участков для общественных нужд

Сформированы юридические признаки, на основе которых раскрыто понятие выкупа земельных участков для общественных нужд.

Ключевые слова: выкуп, земельный участок, общественные нужды.

Tutskyi, Yu. V. The Concept and Juridical Signs of Redemption Plots of Land for the Needs of Society

In the article formed the juridical signs on the basis of which the disclosed concept of redemption plots of land for the needs of society.

Key words: redemption, plot of land, needs of society.

