

УДК 349.6:347.43

І. В. Кирєєва

Вдосконалення правового регулювання припинення суб'єктивних прав на земельні ділянки внаслідок їх викупу для суспільних потреб

Виконано аналіз окремих елементів механізму примусового викупу земельних ділянок для суспільних потреб. Запропоновано доповнити перелік суспільних потреб, для задоволення яких можливий викуп земельних ділянок, необхідністю виконання державою своїх міжнародних зобов'язань. Акцентовано увагу на необхідності внесення змін до законодавства – зобов'язати власника земельної ділянки, який отримав належним чином оформлене повідомлення про викуп земельної ділянки, повідомити орендаря про викуп відповідної орендованої земельної ділянки.

Ключові слова: право власності на землю, право землекористування, припинення прав на землю, суспільні потреби у земельній ділянці, відчуження земельних ділянок, порядок припинення прав на землю.

Постановка проблеми. Актуальність дослідження проблем примусового викупу земельних ділянок для суспільних потреб обумовлена необхідністю забезпечення захисту прав як власників земельних ділянок, так і землекористувачів. Видучення (викуп) земельних ділянок для суспільних потреб як підстава припинення суб'єктивного права на земельну ділянку, безумовно, пов'язано з прямим волевиявленням уповноважених органів державної влади або органів місцевого самоврядування чи їх посадових осіб, що є правомірними діями. Однак суспільна потреба у певній земельній ділянці є обставиною об'єктивного характеру, об'єктивність якої виявляється в тому, що ця обставина ніяким чином не витікає зі здійснення власником чи природокористувачем діяльності щодо реалізації належного йому права на конкретну земельну ділянку. Таким чином, суспільна потреба у конкретній земельній ділянці для її власника чи землекористувача є подією, яка має об'єктивний характер відносно припинення цього права та не залежить від правомірності поведінки цих суб'єктів. Указана потреба визначена як суспільна, значить, органи державної влади або органи місцевого самоврядування лише засвідчують відповідну суспільну потребу у певній земельній ділянці своїми владними рішеннями.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. В науковій літературі достатньо значна кількість публікацій присвячена проблемам викупу саме земельних ділянок для суспільних потреб. Зокрема, серед розробників цієї проблеми варто назвати І. Я. Головню [1], яка приділила увагу саме припиненню права власності на землю, оминувши питання, пов'язані з землекористуванням; М. П. Марчука [2], в дослідженні якого достатньо детально розглянуто необхідність

удосконалення оцінки земельних ділянок та об'єктів на них з метою забезпечення врахування інтересів власників таких ділянок; Є. П. Суєтнова [3], робота якого є одним із комплексних досліджень відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, а також інших учених. Проте недостатньо розробленими залишилися питання вдосконалення припинення відносин оренди землі внаслідок викупу орендованої земельної ділянки у власника для задоволення суспільних потреб.

Метою нашого дослідження є виявлення прогалин у сфері правового регулювання механізму припинення прав на земельні ділянки внаслідок викупу для суспільних потреб та пошук їх вирішення.

Виклад основного матеріалу. Земельний Кодекс України у п. 1^а ст. 140 передбачає відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб. Пункт «б» ст. 141 як підставу припинення права землекористування визначає вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом [4]. Цією нормою прямо не зазначено випадки вилучення земельної ділянки, проте уявляється, що йдеться саме про суспільну необхідність та суспільні потреби. Як справедливо підкреслював О. А. Рябов, вилучення земельних ділянок повинно мати місце лише для державних або суспільних потреб, оскільки вилучення земель для інших потреб суперечило би принципу усталеності землекористування [5, с. 12]. Випадки виникнення конкретних суспільних потреб чітко окреслені у ч. 1 ст. 7 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» [6]. Перелік цих суспільних потреб має вичерпний характер і не може бути розширеним інакше, ніж шляхом унесення відповідних змін до зазначеної норми.

Тому особливу важливість становить повнота і точність переліку суспільних потреб, для яких можливий примусовий викуп відповідних земельних ділянок.

Варто підкреслити, що в літературі неодноразово підкреслювалася важливість належного правового регулювання питань, пов'язаних з делімітацією та демаркацією кордонів [7], адже сухопутний кордон України межує із сьомя країнами Європи. В Україні вже відбувалися процеси делімітації кордону, зокрема з Республікою Молдова. Можна погодитися з думкою В. В. Носіка про те, що передача частини території до іноземної країни й одержання взамін іншої території, що належить відповідній країні, з точки зору права власності є розпорядженням землею, яке має здійснювати народ України виключно через референдум як форму народного волевиявлення [8, с. 269–440]. Слід зауважити, що у згаданому випадку може йтися не просто про передачу певної земельної ділянки, а про передачу конкретної території з наявними на ній природними об'єктами. Інакше кажучи, в таких випадках припиняється не лише право власності на земельну

ділянку, що становить частину території держави, але й на інші об'єкти природи, що знаходяться на ній. На думку В. І. Андрейцева, об'єкти, що належать до неосновних у складі національного багатства, мають бути підпорядковані правовому режиму землі, якщо вони розміщені на ній у межах території України [9, с. 18].

Заслуговує уваги той факт, що земельні ділянки з певними природними об'єктами, які за відповідними міжнародно-правовими угодами, в тому числі, можливо, затвердженими через референдум, повинні бути передані іноземній країні, можуть належати фізичним та юридичним особам.

Чинне природноресурсове законодавство, зокрема Земельний кодекс України, не регулює питання припинення відносин приватної власності на природні ресурси внаслідок виконання Україною своїх міжнародних зобов'язань, зокрема щодо делімітації та, відповідно, демаркації її кордонів. Серед суспільних потреб, для яких здійснюється викуп земельних ділянок, згадана суспільна потреба не передбачена, що автоматично позбавляє уповноважені органи можливості здійснити викуп відповідних земельних ділянок, навіть в разі узгодження питань про делімітацію кордонів України на референдумі.

Уявляється і доцільним, і можливим визначення українським законодавством як підстави припинення суб'єктивного права на землю необхідності виконання державою своїх міжнародних зобов'язань, зокрема й у зв'язку з укладенням договору про делімітацію кордонів.

Законодавець передбачив, на наш погляд, найбільш оптимальний, судовий порядок припинення прав на природні ресурси у зв'язку з викупом (вилученням) земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб (п. «г» ст. 143 Земельного кодексу України). Однак не можна вважати достатньо регламентованим порядок повідомлення орендаря про вилучення (викуп) у власника відповідної земельної ділянки.

Пунктом 37 постанови Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» [10] передбачено припинення дії договору у випадку викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом. Наприклад, у випадку, коли фізична чи юридична особа – землевласник, яка надала належну їй земельну ділянку іншій особі на умові договору оренди, письмово попереджається відповідним органом про викуп належної їй земельної ділянки для суспільних потреб, виникнення суспільної необхідності у конкретній земельній ділянці слугуватиме похідною підставою припинення відносин оренди землі. Первинною такою підставою є для власника – орендодавця земельної ділянки.

Слід звернути увагу на такі обставини: 1) орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, який ухвалив рішення про

викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, зобов'язаний письмово повідомити про це їх власника (власників) протягом п'яти днів з дня ухвалення такого рішення, але не пізніше як за три місяці до їх викупу. Цей строк поширюється також на тих осіб, які стануть власниками таких об'єктів протягом трьох місяців з дня надходження зазначеного повідомлення (ч. 2 ст. 10 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» [6]); 2) у разі, якщо на час прийняття рішення про викуп земельна ділянка, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, передані в оренду та/або заставу, чи власник земельної ділянки, що підлягає викупу, не є власником інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, – до участі в переговорах залучаються власники цих об'єктів, орендарі та/або заставодержателі (ч. 2 ст. 11 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»); 3) оренда земельної ділянки не може бути більше ніж 50 років.

З наведеного видно, що йдеться про залучення орендарів до переговорів про викуп земельної ділянки, однак не розкриваються питання про механізм попередження орендарів про прийняття рішення щодо викупу земельної ділянки, що перебуває в їх оренді. В разі, коли договір оренди було укладено більш як на один рік, відповідно до абз. 3 ч. 1 ст. 31 закону «Про оренду землі» [11] договір оренди землі припиняється у разі викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; тобто орендодавець повинен припинити договір оренди конкретної земельної ділянки. Проте неврегульованим залишається питання суб'єктів та строків повідомлення орендаря про виникнення в орендодавця такої підстави припинення права на землю, як викуп земельної ділянки для суспільних потреб, а також строку розірвання договору оренди. Законодавче вирішення означених прогалин матиме непересічне значення для забезпечення законних інтересів орендаря. Йдеться насамперед про надання останньому можливості вчасно знайти іншу земельну ділянку для задоволення своїх інтересів у землекористуванні, з метою реалізації яких відповідна особа і набула права оренди земельної ділянки.

Висновки. Як висновок слід зазначити про раціональність законодавчого відображення обов'язку власника земельної ділянки, який отримав належним чином оформлене повідомлення про викуп його земельної ділянки, повідомити орендаря про викуп відповідної орендованої земельної ділянки у зв'язку із зазначеними потребами та розірвання відповідного договору. Строк такого повідомлення про

надходження до орендодавця попередження можливо встановити, наприклад, не більше як один місяць; а строк, у який орендодавець повинен розірвати договір оренди, – не більш як три місяці.

Відповідно до ч. 3 ст. 153 Земельного кодексу України колишній власник земельної ділянки, що викуплена для суспільних потреб, має право звернутися до суду з позовом про визнання викупу (чи розірвання договору викупу земельної ділянки) недійсним та відшкодування збитків, пов'язаних з викупом, якщо після викупу земельної ділянки буде встановлено, що земельна ділянка використовується не для суспільних потреб. У разі задоволення такого позову доцільним було б у законі «Про оренду землі» встановити пріоритетне право останнього орендаря, з яким було розірвано договір оренди у зв'язку з викупом відповідної земельної ділянки для суспільних потреб, на поновлення договору оренди на тих самих умовах, що були до розірвання договору.

Слід підкреслити недостатність акцентування уваги науковців лише на проблемах викупу земельних ділянок для суспільних потреб; доцільно розглянути й питання, пов'язані з вилученням (викупом) інших природних ресурсів, щодо яких реалізуються суб'єктивні права власниками чи природокористувачами.

Список використаних джерел: 1. Головня І. Я. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Головня Ірина Яківна. – Одеса, 2015. – 23 с. 2. Марчук М. П. Особливості вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності / М. П. Марчук // Часопис Київського університету права. – 2011. – № 1. – С. 253–255. 3. Суєтнов Є. П. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Суєтнов Євгеній Павлович. – Харків, 2012. – 195 с. 4. Земельний кодекс України : закон України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – Ст. 27. 5. Рябов А. А. Предоставление и изъятие земель по советскому праву / А. А. Рябов. – Казань : Казан. ун-т, 1972. – 89 с. 6. 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 листоп. 2009 р. № 1559-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 1. – Ст. 2. 7. Тарасюк Борис: «Зовнішня політика має бути виважена і передбачувана, а дипломатія – професійна» : [інтерв'ю] / Борис Тарасюк // Голос України. – 1999. – № 19. – С. 4–5. 8. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : монографія / В. В. Носік. – Київ : Юрінком Інтер, 2006. – 544 с. 9. Андрейцев В. І. Правовий режим землі як основного національного багатства (Коментар до ч. 1 ст. 1 Земельного кодексу України) / В. І. Андрейцев // Законодавство України : наук.-практ. комент. – 2002. – № 4. – С. 15–26. 10. Про затвердження Типового договору оренди землі : постанова Кабінету Міністрів України від 3 берез. 2004 р. № 220 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 9. – Ст. 527. 11. Про оренду землі : закон України від 6 жовт. 1998 р. № 161-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.

Надійшла до редколегії 08.02.2016



Киреева И. В. Усовершенствование правового регулирования прекращения субъективных прав на земельные участки в результате их выкупа для общественных потребностей

Выполнен анализ отдельных элементов механизма принудительного выкупа земельных участков для общественных потребностей. Предложено дополнить перечень общественных потребностей, для удовлетворения которых возможен выкуп земельных участков, необходимостью выполнения государством своих международных обязательств. Акцентировано внимание на необходимости внесения изменений в законодательство – обязать владельца земельного участка, получившего должным образом оформленное сообщение о выкупе земельного участка, сообщить арендатору о выкупе соответствующего арендованного земельного участка.

Ключевые слова: право собственности на землю, право землепользования, прекращение прав на землю, общественные потребности в земельном участке, отчуждение земельных участков, порядок прекращения прав на землю.

Kyryeyeva I. V. Improvement of legal regulation of terminating subjective rights on lands as a result of their redemption for public needs

The author has accomplished the analysis of some elements of the mechanism of compulsory redemption of lands for public needs in order to identify the gaps in the field of legal regulation of the mechanism of suspension of land rights as a result of redemption for public needs and finding their solutions. Based on the analysis of scientific literature it is concluded that nowadays the studied issues of terminating relations of the lease of a land as a result of the redemption of the leased land from the owner to meet public needs are not sufficiently developed and can be improved.

The author stressed on the objective nature of the forced termination of the subjective land right as a result of its redemption for public needs regarding the legality of landowner's conduct. The state authorities or local self-governments only certify appropriate public need in a particular land by their power decisions. The author of the article has revealed the presence of gaps among the range of public needs, to meet which it is possible the land redemption. It is offered to add this range with the need to implement international obligations by the state.

Based on the analysis of current legislation it is concluded about the lack of legal provision of the procedure to inform tenants of land about redemption of lands for public needs. Special attention is paid on the need to amend the legislation by the obligations of the owner of a land, who received properly executed notice of redemption of the land, to notify the tenant about the redemption of the related leased land.

Keywords: land ownership, land use rights, termination of land rights, public needs in land, land alienation, procedure of terminating land rights.