

# ЕКОНОМІКА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ І ЕКОЛОГІЯ

УДК 349.414

*Кустовська О.В.,  
к.е.н., доцент кафедри землевпорядного проектування  
Копайгора Б.М.,  
Національний університет біоресурсів  
і природокористування України*

## ПРАВОВІ АСПЕКТИ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ЧИ З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

**Постановка проблеми.** Один із аспектів державного регулювання ринку земель полягає в необхідності застосування інституту викупу й примусового відчуження земельних ділянок у приватних власників із метою задоволення суспільних інтересів. Проблема викупу та примусового відчуження земельних ділянок права приватної власності складна й концептуальна. У доктрині про право держави на примусове відчуження приватної власності знайшла відображення ідея верховенства суспільних інтересів над інтересами приватних власників. Саме тому кожна держава зберігає за собою право на примусове відчуження приватної власності, в тому числі й на викуп земельних ділянок у їх власників. Однією із передумов ефективного ринку земель є наявність дійових інститутів, інструментів і правових норм перерозподілу земельних ділянок із метою їх раціонального використання та гарантування прав землевласників і землекористувачів.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідження даної проблеми присвячені праці таких науковців, як Анісімов Г.В., Багай Н.О., Гетьман А.П., Коваленко Т.О., Шульга М.В. та інших. Проте правові проблеми відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності потребують подальшого поглибленого вивчення.

**Постановка завдання.** Завданням дослідження є висвітлення основних правових проблем відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності та пропозиції щодо їх вирішення.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Земельна реформа першочергово була покликана перерозподілити земельні ділянки між державою та громадянами України з метою раціонального використання, охорони землі та ефективного управління нею. У результаті цього відбулася демонополізація державної власності на землю. За час проведення земельної реформи у приватну власність юридичних та фізичних осіб передано 31,0 млн. гектарів земель, що становить 51,3% земельного фонду України, причому 30,6 млн. гектарів з цієї площі (98,8%) є сільськогосподарськими угіддями [1].

Усе гостріше постає питання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Конституція України [2] гарантує непорушність права приватної власності (ст. 41). Винятком з цього правила, відповідно до ст. 143 Земельного кодексу України [3], є примусове припинення прав на земельну ділянку, яке здійснюється у судовому порядку у разі: а) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; б) неусунення допущених порушень законодавства в терміни, встановлені вказівками спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів; в) конфіскації земельної ділянки; г) примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності; ґ) примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки; д) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк.

Варто зазначити, що Закон 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» [4] (далі – Закон) розрізняє поняття «суспільна необхідність» та «суспільна потреба». Так, суспільною необхідністю є обумовлена 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; суспільна потреба – це обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потреба у земельних

ділянках, у тому числі тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, викуп яких здійснюється в порядку, встановленому законом (ст. 1). Перелік суспільних потреб, для яких може бути проведено викуп земельних ділянок, не є вичерпним і тому у кожному конкретному випадку органи державної влади чи місцевого самоврядування зобов'язані доводити суспільний характер тих потреб, для яких пропонується викупити земельну ділянку права приватної власності [4; 5].

Набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо припинення права користування земельними ділянками при відведенні їх для суспільних потреб» [6]. Законом вносяться зміни до Земельного кодексу України та доповнення до Законів України «Про оренду землі» і «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» [7; 8].

Зокрема, статтю 32-1 Закону України «Про оренду землі» передбачено порядок розірвання договору оренди земельної ділянки державної та комунальної власності, визначено порядок розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі необхідності надання її для суспільних потреб. Також передбачено, що суб'єктом оціночної діяльності для проведення відповідної оцінки, крім органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, може бути особа, яка ініціювала відчуження об'єктів нерухомого майна.

Крім того, статтю 6 доповнено нормою, що заходи стосовно відчуження земельних ділянок, інших суб'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності також можуть здійснюватись за рахунок коштів юридичних осіб, що ініціювали відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб.

Цим законодавчим актом удосконалено правові положення щодо викупу частини земельної ділянки, визначення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, які надаватимуть земельні ділянки, викуплені для суспільних потреб, порядку припинення договорів емфітевзису та суперфіцію, нотаріального посвідчення згоди землевласника на викуп земельної ділянки.

Однак, аналізуючи дані визначення, не можна чітко встановити випадки, коли застосовуються норми вищевказаного Закону, що може призвести до порушення прав власників земельних ділянок.

Законом визначається поняття викупної ціни, якою є 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 (ст. 1, ч. 1 ст. 5). Ринком визначає ціни, та оскільки реальні угоди, як правило, залишаються поза нашим зором, єдиною можливістю проведення моніторингу цінкових пропозицій та реального продажу земель несільськогосподарського призначення є аналіз пропозицій вторинного ринку, тому що первинний формує ціну на базі нормативної оцінки, що не завжди відповідає ситуації, що склалася на певний час. Відповідно до ст. 5, 12 Закону викуп земельної ділянки для суспільних потреб здійснюється за рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування за згодою власника земельної ділянки на підставі договору про відчуження земельної ділянки за її експертною грошовою оцінкою. Максимальний строк для повідомлення власника земельної ділянки про відчуження земельної ділянки для суспільних потреб (відповідно – і для проведення експертної грошової оцінки) визначений у 3 місяці (ч. 2 ст. 10 Закону).

Водночас, згідно з ч. 3 ст. 12 Закону у разі, якщо протягом одного року з дня прийняття рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб договір про відчуження земельної ділянки не укладений, таке рішення втрачає чинність. Тобто для оформлення договору Законом встановлено річний строк. Проте за такий строк вартість земельних ділянок може бути знижена, яскравим прикладом є зниження цін у зв'язку з світовою економічною кризою, що також свідчить про можливе порушення прав власників цих ділянок.

Необхідно відмітити, що на підставі ст. 19 Закону попередній власник може викупити земельну ділянку, відчужену для суспільних потреб, якщо відпала потреба у її використанні. Однак, про дані обставини власник земельної ділянки має бути письмово повідомлений органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки. Законом встановлено строк у 6 місяців, протягом яких особа повинна відстежувати в офіційних виданнях повідомлення щодо її власності, звичайно, виконати цю норму Закону складно.

Зазначені вище недоліки правового регулювання відчуження земельних ділянок, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності можуть призвести до зловживань з боку державних органів та органів місцевого самоврядування та порушення конституційних прав власників земельних ділянок.

**Висновки з проведеного дослідження.** Головними шляхами вирішення даних проблем є внесення змін 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», зокрема, щодо встановлення строку для укладання договору про

відчуження земельної ділянки у три місяці, протягом яких має бути проведена експертна грошова оцінка цієї земельної ділянки.

Дані зміни сприятимуть реалізації інвестиційних проектів та удосконаленню низки положень щодо надання, вилучення, викупу земель для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

### Бібліографічний список

1. Мартин А. Концептуальні засади формування системи управління землями сільськогосподарського призначення державної власності [Електронний ресурс] / А. Мартин. – Режим доступу : [http://zsu.org.ua/index.php?option=com\\_content&view=article&id=103:2010-12-01-13-15-37&catid=62:2011-01-12-14-57-08&Itemid=87](http://zsu.org.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=103:2010-12-01-13-15-37&catid=62:2011-01-12-14-57-08&Itemid=87).

2. Конституція України. – Офіційний документ ВРУ від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).

3. Земельний кодекс України. – Офіційний документ ВРУ від 25.10.2010 р. № 2768-III [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>.

4. 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 [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).

5. Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25.06.1991 № 1264 - XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/872-2001>.

6. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо припинення права користування земельними ділянками при відведенні їх для суспільних потреб» від 05.07.2012 №5070 – VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/872-2001>.

7. Шульга М.В. Земельне право України [Електронний ресурс] / М.В. Шульга. – Режим доступу: [http://yurinform.org.ua/yuridicheskie\\_knigi/zemelnepravo-ukraini/50-zemelne-pravo-ukraini-mvshulga.html](http://yurinform.org.ua/yuridicheskie_knigi/zemelnepravo-ukraini/50-zemelne-pravo-ukraini-mvshulga.html).

8. Про оренду землі. – Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon14.rada.gov.ua>

### Анотація

*Проаналізовано основні правові проблеми відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності та запропоновано напрями їх вирішення, що сприятимуть реалізації інвестиційних проектів та удосконаленню низки положень щодо надання, вилучення, викупу земель для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Адже, однією із передумов ефективного ринку земель у країні є наявність дійових інститутів, інструментів і правових норм перерозподілу земельних ділянок із метою їх раціонального використання, охорони та гарантування прав землевласників і землекористувачів.*

**Ключові слова:** *правове забезпечення, земельні ділянки різного функціонального використання, суспільні потреби, мотиви суспільної необхідності.*

### Аннотация

*Проанализированы основные правовые проблемы отчуждения земельных участков для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости и предложены направления их решения, которые будут способствовать реализации инвестиционных проектов и усовершенствованию ряда положений о предоставлении, изъятии, выкупа земель для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости. Ведь одной из предпосылок эффективного рынка земель в стране является наличие действующих институтов, инструментов и правовых норм перераспределения земельных участков с целью их рационального использования, охраны и обеспечения прав землевладельцев и землепользователей.*

**Ключевые слова:** *правовое обеспечение, земельные участки различного функционального использования, общественные потребности, мотивы общественной необходимости.*

### Annotation

*The basic legal problems of alienation of land for public purposes or for reasons of public necessity and proposed lines of solutions, which facilitate the implementation of investment projects and the improvement of a number of provisions relating to the granting, withdrawal, purchase of land for public purposes or for reasons of public necessity. Indeed, one of the prerequisites for effective land market in the country is the presence of effective institutions and instruments of law redistributing land with a view to their sustainable use, protection and guarantee the rights of landowners and land users.*

**Key words:** *legal framework, land various functional use, social needs, social necessity.*