

УДК 349.414

Косих Анастасія Андріївна

студент

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ПРИМУСОВОГО ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

***Анотація.** У даній статті розглянуто питання відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності. Здійснено загальний аналіз проблемних питань щодо громадської потреби у відчуженні земельних ділянок на підставі мотивів суспільної необхідності. Виявлено розбіжності у судовій практиці стосовно вирішення даних справ.*

***Ключові слова:** земельна ділянка, відчуження земельної ділянки, суспільна необхідність, судова практика.*

Мета статті полягає у правовому аналізі сучасного стану законодавства щодо правомірності примусового позбавлення конституційного права у виключних випадках щодо володіння, користування та розпорядження своєю власністю громадян України.

Виклад основного матеріалу. Останнім часом українське суспільство все частіше стискається з такою проблемою як примусове відчуження земельних ділянок або інших об'єктів нерухомого майна, які на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності задля задоволення економічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших потреб суспільства. Сама по собі причина законного та належного відчуження земельної ділянки не викликає широких дискусійних обговорень у суспільстві, що можуть призвести до певного публічного резонансу та

правових розбіжностей. Але дана проблема супроводжується багатьма значущими факторами, у тому числі наявна на сьогодні суспільна неосвіченість щодо правильного, правомірного та прозорого здійснення відчуження своєї земельної ділянки громадянами України, а також деякі законодавчі прогалини, які у комплексі призводять до серйозних та довготривалих спорів у судовому порядку. Оскільки власники земельних ділянок на теперішній час є й досі необізнаними з подібних правових питань, вони можуть стати жертвою неправомірної реалізації права примусового відчуження з боку посадових осіб, а саме для задоволення власних потреб та перерозподілу земельних ділянок, а також без обґрунтованого доведення щодо законного та обов'язкового позбавлення права власності. Або навпаки, з цієї самої причини не надати добровільну згоду на викуп земельної ділянки у разі правомірної підстави, що призведе до неодмінного відчуження у примусовому порядку із подальшими нескінченними судовими спорами.

Розглядаючи правові норми закріплення відчуження земельних ділянок, стає зрозуміло, що саме Конституція України становить основу правового регулювання даного питання, зазначає підстави щодо законної можливості позбавлення права у виключних випадках, а головне вона надає гарантію щодо забезпечення недоторканості права власності на землю за загальним правилом та обмеження цього права лише у виняткових випадках задля соціально-обґрунтованих інтересів суспільства. Так, зі змісту статті 41 Конституції України випливає, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності і лише як виняток, з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості може бути застосоване примусове відчуження об'єктів права приватної власності. Тобто держава має особливий правомірний механізм з

вичерпним переліком підстав, яким завдяки Конституції України дозволяється здійснювати обмеження прав щодо приватної власності у імперативному порядку та для задоволення суспільних потреб за винятковим цільовим призначенням [1].

Однак Конституція України зазначає лише про наявність такого права, але ж не розкриває його змісту та механізму реалізації. Що стосується більш детального розкриття наданої виключної можливості здійснення відчуження земельних ділянок, а також її правове регулювання, порядок та підстави примусового припинення прав на земельну ділянку та відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності визначає чинний Земельний кодекс України. Аналізуючи даний кодекс можна дійти висновку, що він більш широко тлумачить сутність наданого права держави або територіальної громади, але зовсім не розкриває його механізм здійснення. Таким чином тільки деякі статті, включаючи статтю 140 зазначеного кодексу вказують на загальні положення припинення права володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою із зазначенням виключної мети відчуження, а пункт «г» статті 143 розкриває надане право у якості підстави примусового припинення прав на земельну ділянку у судовому порядку. Окрім цього, стаття 147 вказує на існування окремого спеціального закону, який регулює дані питання у повному обсязі та передбачає положення щодо практичного застосування такого права [2].

Щодо визначення самого поняття примусового відчуження земельних ділянок або інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності, то такий термін розкривається у статті 1 Закону України «Про відчуження земельних ділянок або інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», де зазначено його сутність і вказується, що це є

переходом права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, до держави чи територіальної громади з мотивів суспільної необхідності за рішенням суду [3].

Вищезазначене вказує як на обов'язковості відчуження саме на підставі суспільної необхідності, так і на те, що таке може бути тільки за рішенням суду. Аналізуючи першу сутнісну властивість з вищезазначеного терміну, якою є поняття «суспільна необхідність», яке також знайшло своє законодавче закріплення у статті 1 вищенаведеного закону, можна дійти висновку, що це обумовлена загальнодержавними та загальносуспільними інтересами виключна необхідність, яка має звужений характер щодо реалізації механізму здійснення права та, в незалежності від добровільної згоди власника чи його незгоди, дає правові підстави для застосування імперативної норми стосовно припинення права приватної власності. Хоча дане поняття розтлумачене в самому законі, воно є в певній мірі оціночним, суб'єктивним та неоднозначним, а отже не матиме повного та однакового сприйняття всіма суб'єктами права. На практиці різне трактування та інтерпретування такого положення призводить до численних неузгодженостей, а також до можливості неправомірного здійснення права відчуження, у тому числі зловживання ним задля задоволення власних потреб суб'єктами владних повноважень [4, с. 6].

Також, слід зазначити, що даний закон надає певні гарантії відносно відшкодування вартості земельної ділянки та правомірного використання за цільовим призначенням земельної ділянки, яка примусово відчужується. Безперечно, саме стаття 4 цього вищевказаного закону вказує основний принцип щодо відчуження земельної ділянки, яка не може бути передана в користування або у власність фізичній чи юридичній особі для цілей, не пов'язаних із забезпеченням суспільних потреб або суспільної необхідності, визначених у рішенні органу державної влади чи органу

місцевого самоврядування про відчуження зазначеної земельної ділянки. Окрім цього, важливою гарантією є обов'язкове надання власнику, у якого відчужується земельна ділянка на такій підставі, іншої рівноцінної земельної ділянки.

Тобто, аналізуючи вищезазначене, власнику такої земельної ділянки не тільки відшкодовується вартість земельної ділянки, а й виплачується компенсація, інші необхідні збитки та упущена вигода. Проте, законодавець зазначив певні обмеження щодо отримання таких виплат задля недопущення зловживання та безпідставного збагачення власниками таких земельних ділянок при використанні свого права на відшкодування збитків та інших виплат.

Розглядаючи інший основний фактор стосовно примусового відчуження земельної ділянки, який розкривається у частині 3 статті 15 Закону України «Про відчуження земельних ділянок або інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», де примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності здійснюється за рішенням суду. Саме адміністративний суд, як зазначено у статті 16 цього закону, розглядає позовні заяви про примусове відчуження земельних ділянок у разі недосягнення згоди. Також, варто зазначити, що при цьому власнику земельної ділянки надається гарантія щодо захисту свого права вже у судовому порядку, а саме апеляційне оскарження рішення адміністративного суду до суду апеляційної інстанції у справах про примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, яким за частиною 6 статті 267 Кодексу адміністративного судочинства України є Верховний суд України.

Окремо варто виділити, що аналіз проблем правозастосування при розгляді спорів у судовому порядку стосовно захисту порушених прав

власників земельних ділянок або інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, дає зрозуміти, що право на звернення до суду з даним позовом мають лише органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, тобто ті суб'єкти владних повноважень – ініціатори викупу земельних ділянок, які можуть викупувати такі об'єкти, відповідно до закону. Даний вид адміністративних справ буде вирішуватися, відповідно до статті 267 Кодексу адміністративного судочинства України за правилами загального позовного провадження.

Висновок. Отже, з усього вищезазначеного, можна дійти висновку стосовно того, що підстави примусового відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності, які зазначаються у законодавстві, у цілому не викликають суто негативні відгуки з боку приватних власників земельних ділянок. Тож, якщо таке відчуження є правомірним і прозорим, а також за умови, якщо воно буде здійснено з дотриманням всіх законодавчих вимог та, у разі доведення виключних підстав здійснення відчуження як зазначено у частині 2 статті 15 Закону України «Про відчуження земельних ділянок або інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» щодо обов'язкового урахування економічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників дане питання не буде викликати публічних резонансів та розбіжностей у судовій практиці стосовно вирішення даних справ.

Література

1. Конституція України від 28.06.1996. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.

2. Земельний кодекс України від 25.10.2001. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> .
3. Про відчуження земельних ділянок або 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 15.12.2009. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>.
4. Суєтнов Є. П. Актуальні питання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. [https://ndipzir.org.ua/wpcontent/uploads/2019/15.11.19/15_11_2019_\(5\).pdf](https://ndipzir.org.ua/wpcontent/uploads/2019/15.11.19/15_11_2019_(5).pdf)
5. Суєтнов Є.П. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Є.П. Суєтнов. Х., 2013. 20 с.
6. Наконечний А.Б. Примусове відчуження земельних ділянок за законодавством України: дисертація ...канд. юрид. наук: 12.00.06/ О., 2015, - 225с.
7. Головня І.Я. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку : дисертація...канд. юрид. наук: 12.00.03 / О., 2015. 230 с.