

REFERENCES

1. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia: proekt zakonu vid 25.09.2019 r. № 2178. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66948.
2. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia: proekt zakonu vid 10.10.2019 r. № 2178-10. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67059.
3. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy (shchodo vdoskonalennia pryrodookhoronnoho rezhymu vykorystannia zemel silskohospodarskoho pryznachennia u protsesi zaprovadzhennia obihu zemel): proekt zakonu vid 09.10.2019 r. № 2178-5. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67047.
4. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia: proekt zakonu vid 09.10.2019 r. № 2178-6. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67050.
5. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo prava vlasnosti na zemli silskohospodarskoho pryznachennia ta poriadku yikh obihu: proekt zakonu vid 10.10.2019 r. № 2178-7. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67055.

Сустанов Є. П.

*кандидат юридичних наук,
доцент кафедри екологічного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого*

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ТА З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

Аналізуються положення 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». Робиться висновок, що сама по собі наявність належної підстави для примусового відчуження земельної ділянки з мотивів

суспільної необхідності ще не свідчить про наявність загальнодержавного інтересу, оскільки таке примусове відчуження має здійснюватися з ґрунтовним доведенням його «виключності» та з обов'язковим урахуванням усіх економічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників.

Ключові слова: відчуження земельних ділянок, викуп земельних ділянок, примусове відчуження, суспільні потреби, суспільна необхідність.

The provisions of the Law of Ukraine «On alienation of land plots, other real estate objects placed on them, which are privately owned, for public needs or on public necessity motives» are analyzed. It is concluded that the existence of a proper ground for compulsory alienation of a land plot for public necessity motives does not in itself testify to the existence of national interest, since such compulsory alienation must be carried out with careful proof of its «exclusiveness» and with due consideration of all economic, technological, social, environmental and other factors.

Keywords: alienation of land plots, redemption of land plots, compulsory alienation, public needs, public necessity.

Питання, пов'язані з примусовим відчуженням приватних земель в інтересах суспільства, завжди були, зараз є та, напевно, залишаться одними з найбільш актуальних і дискусійних. Правове регулювання такого відчуження здійснюється Конституцією України, Земельним кодексом України, 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» від 17 листопада 2009 року (далі – Закон) та іншими нормативно-правовими актами.

Відповідно до ст. 41 Конституції України примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі та в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Наведена стаття, де зазначається, що мотивом примусу є тільки суспільна необхідність, за наявності якої приватні інтереси конкурують із суспільними, і саме на користь останніх встановлюються певні механізми позбавлення приватного власника його майна, не викликає зауважень, оскільки вона повністю відповідає загальним принципам міжнародного права та права Європейського Союзу та

узгоджується із законодавчими положеннями найбільш розвинених демократичних країн світу. Інша справа, яким чином ця конституційна норма втілюється в окремих законах та реалізується на практиці.

Відповідно до ч. 1 ст. 7 Закону органи виконавчої влади й органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень мають право викупу земельних ділянок і розміщених на них нерухомих об'єктів, що перебувають у власності фізичних і юридичних осіб, для певного переліку суспільних потреб. Процедура викупу така. Орган приймає рішення про викуп земельної ділянки і розміщеної на ній нерухомості для суспільної потреби та надсилає їхньому власникові письмове повідомлення з інформацією щодо об'єктів викупу, їх місцезнаходження, площі та кадастрового номера земельної ділянки, категорії земель, мети й умов викупу (орієнтовна викупна ціна, строк викупу, джерело фінансування пов'язаних із цим витрат), відомостей про земельну ділянку і нерухомість, які можуть бути надані замість викуплених, та ін. Після отримання повідомлення власник надає згоду на викуп або відмовляється від нього. У випадку згоди між власником і представником органу, який прийняв рішення про викуп, проводяться переговори щодо умов викупу, за наслідками яких між сторонами укладається договір купівлі-продажу, міни, або будь-який інший правочин, що передбачає передачу права власності.

У разі ж незгоди власника з викупом об'єктів для суспільних потреб, вони згідно з ч. 1 ст. 15 Закону за рішенням суду можуть бути відчужені примусово з мотивів суспільної необхідності та виключно під розміщення: об'єктів національної безпеки й оборони; лінійних об'єктів та об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) і об'єктів, необхідних для їх експлуатації; об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення; об'єктів природно-заповідного фонду; кладовищ. Таке примусове відчуження, як наголошено в ч 2 цієї ж статті, допускається, як виняток, з мотивів суспільної необхідності лише в разі, якщо будівництво зазначених об'єктів передбачається здійснити із застосуванням оптимального варіанта з урахуванням економічних,

технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників.

У Законі також зроблено спробу конкретизувати вжите у ст. 41 Конституції України оціночне поняття «суспільна необхідність». Так, відповідно до ст. 1 Закону суспільна необхідність – це 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. Зрозуміло, що визначення «суспільної необхідності» через «виключну необхідність» є логічно неправильним і неприйнятним для практики примусового відчуження, бо воно надає можливість широкого та неоднозначного тлумачення. Проте, не викликає сумніву і той факт, що будь-яке інше визначення «суспільної необхідності» буде недосконалим, адже, оціночні поняття об'єктивно не можуть мати повного і беззаперечного визначення. Цим і зумовлена доцільність закріплення в Законі вичерпного переліку підстав для примусового відчуження земельних ділянок та іншої нерухомості.

Аналіз десятирічної судової практики з вирішення питань примусового відчуження приватних земель з мотивів суспільної необхідності свідчить, що за наявності належної підстави таке відчуження здійснюється «автоматично», без доведення його «виключності». Зокрема, судді посилаються на ст. 15 Закону та наводять положення ч. 2 ст. 16, відповідно до якої вимога про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, підлягає задоволенню, якщо позивач доведе, що будівництво, капітальний ремонт, реконструкція об'єктів, під розміщення яких відчужується відповідне майно, є неможливим без припинення права власності на таке майно попереднього власника. Якщо ж суд відмовляє у задоволенні позову щодо примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності, то така відмова здебільшого обґрунтовується порушенням процедури відчуження (орган несвоєчасно повідомив власника про викуп земельної ділянки для суспільних потреб, у повідомленні відсутня відповідна інформація, неналежним чином встановлена викупна ціна тощо) та не пов'язана з ґрунтовним доведенням «виключності» такого відчуження.

Разом із тим існують приклади іншого вирішення питань примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності. Таким прикладом є судова справа № 874/4/17. Її суть полягає в тому, що в грудні 2017 року Романівська районна державна адміністрація Житомирської області звернулася до суду з позовом, у тому числі, про примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності частини земельної ділянки, яка перебуває у приватній власності. Позовні вимоги щодо примусового відчуження були обґрунтовані необхідністю розміщення і обслуговування об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення – польовошпатових руд, придатних для виробництва кварц-польовошпатової сировини та граніту для виробництва каменю побутового. Рішенням Житомирського апеляційного адміністративного суду від 29 серпня 2018 року позов було задоволено частково та примусово відчужено в державну власність частину земельної ділянки. Власник земельної ділянки не погодився з таким рішенням і звернувся з апеляційною скаргою до Верховного Суду.

Колегія суддів Касаційного адміністративного суду Верховного Суду постановою від 13 лютого 2019 року задовольнила апеляційну скаргу, скасувала рішення Житомирського апеляційного адміністративного суду та відмовила в задоволенні позову Романівської державної адміністрації про примусове відчуження частини земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності. Суд указав, що позивачем не мотивовано, в чому полягає загальнодержавний інтерес, який обумовлює виключну необхідність примусового відчуження земельної ділянки, а саме по собі розташування на ній корисних копалин загальнодержавного значення не свідчить про наявність такого інтересу.

Обґрунтовуючи свою позицію, Верховний Суд послався на ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, згідно з якою кожна фізична та юридична особа має право мирно володіти своїм майном і ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства та на умовах, передбачених законом і загальним принципами міжнародного права, а також на п. 53 рішення Європейського суду з прав людини у справі

«Трегубенко проти України», відповідно до якого позбавлення майна може бути виправданим лише у випадку, якщо буде показаний, *inter alia*, «інтерес суспільства» та «умови, передбачені законом».

Враховуючи викладене, колегія суддів дійшла висновку, що позивачем не доведено наявності суспільної необхідності відчуження земельної ділянки відповідача, а також те, що непорушне право приватної власності відповідача в цьому випадку має зазнавати обмеження. Задоволення позову за фактичних обставин справи призведе до втручання в мирне володіння майном відповідача не відповідно до «умов, передбачених законом», тобто, спричинить свавільне позбавлення його права на майно.

Таким чином, можна зробити висновок, що сама по собі наявність належної підстави для примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності ще не свідчить про наявність загальнодержавного інтересу, адже таке примусове відчуження має здійснюватися з ґрунтовним і послідовним доведенням його «виключності» і, як наголошено в ч. 2 ст. 15 Закону, з обов'язковим урахуванням усіх економічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників.

Донець О. В.

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри екологічного права

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ЗАХОДИ ПРАВОВОЇ ОХОРОНИ РОДИЮЧОСТІ ҐРУНТІВ В УМОВАХ ВВЕДЕННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Робота присвячена визначенню кола заходів правової охорони родючості ґрунтів в умовах введення обігу земель сільськогосподарського призначення та недопущення втрати показників родючості українських чорноземів. Особливо це питання гостро постало за умови надання права купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення іноземцями.