

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ В. Н. КАРАЗІНА

На правах рукопису

ДУДНИК ДЕНИС ВАЛЕНТИНОВИЧ

УДК 349.412.2

**ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ:
ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ**

12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право;
міжнародне приватне право

Дисертація на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Науковий керівник
Венедіктова Ірина Валентинівна
доктор юридичних наук, професор

Харків – 2015

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	3
ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ	
1.1. Суспільні потреби як підстава для відчуження земельних ділянок із приватної власності	15
1.2. Розвиток цивільно-правового інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб	52
Висновки до розділу 1	73
РОЗДІЛ 2. ПОРЯДОК ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ	
2.1. Принципи відчуження земельних ділянок для суспільних потреб	77
2.2. Добровільна та примусова процедури відчуження земельних ділянок	95
2.3. Особливості відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, які обтяжені заставою, правами сервітуту, емфітевзису, суперфіцію, а також іншими обтяженнями та обмеженнями	117
Висновки до розділу 2	127
РОЗДІЛ 3. ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ	
3.1. Поняття та зміст договору купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб	132
3.2. Особливості укладання та припинення договору купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб	143
Висновки до розділу 3	154
ВИСНОВКИ	157
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	162
ДОДАТОК	199

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ЦК України	Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV
ЗК України	Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III
КАС України	Кодекс адміністративного судочинства України від 6 липня 2005 року № 2747-IV
Закон про відчуження земель	Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, з суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 року № 1559-VI

ВСТУП

Актуальність теми. Проблема співвідношення публічних та приватних інтересів виникла з часів існування держави. Під публічними інтересами традиційно розуміються інтереси соціальних спільнот та груп, які представляють собою спрямування на задоволення певних потреб. Такими потребами є потреби у національній безпеці, обороноздатності держави, суверенітеті державної влади, екологічній безпеці, збереженні навколишнього природного середовища, раціональному використанні природних ресурсів, економічній та соціальній стабільності, забезпеченні санітарного та епідеміологічного благополуччя тощо. Задоволення вищевказаних потреб представляє собою благо для невизначеного кола осіб, а значить є корисним для кожного окремого члена суспільства, їх сукупності та самого суспільства в цілому.

Поряд з інтересами публічними завжди існували приватні інтереси – інтереси окремого члена суспільства. Вони спрямовані на задоволення індивідом своїх власних потреб: від потреб у їжі та одязі до потреб в отриманні певного рівня освіти, отриманні заробітку, прибутку тощо.

В ході розвитку суспільства, повсякденного життя публічні та приватні інтереси так чи інакше перетинаються між собою. В деяких випадках виникає ситуація, коли публічні та приватні інтереси вступають у протиріччя.

Держава, приймаючи закони як загальнообов'язкові правила поведінки, якими врегульовані правовідносини в суспільстві, встановлює баланс між публічними та приватними інтересами, закріплюючи виключні випадки та можливі способи посягання на приватні інтереси з метою досягнення інтересів приватних. Аналіз правових джерел різних періодів історії свідчить, що держава завжди намагалася визначити ті випадки, в яких втручання в приватне життя людей є виправданим для досягнення загального блага.

Необхідно відзначити, що обмеження прав громадян для досягнення суспільно значущих цілей у контексті правового регулювання є дуже суперечливим. Особливо в контексті обмеження чи позбавлення права власності

осіб на нерухоме майно з метою задоволення публічних потреб. Важливим є питання обмеження чи позбавлення права власності на нерухоме майно громадян з метою задоволення публічних потреб, зокрема права власності на земельні ділянки, яке залежно від ступеня розвитку державних інститутів в різні історичні періоди вирішувалося по-різному.

Право власності є непорушним. Жодна особа не може бути позбавлена права власності, крім як у випадках, встановлених законом. Крім того, з метою задоволення публічних потреб майже в усіх країнах склався правовий механізм припинення права приватної власності із відшкодуванням власнику вартості майна та всіх понесених збитків.

Законодавство сучасної України також передбачає можливість відчуження із приватної власності земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для задоволення суспільних потреб як виключний захід державного втручання у непорушність відносин власності у разі неможливості досягнення суспільно корисного ефекту іншими способами. Крім закріплення загальних принципів та підстав відчуження земель у таких випадках у Конституції України, ЦК України та ЗК України, регулювання відносин із відчуження земельних ділянок здійснюється спеціальним законом «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». В даному нормативно-правовому акті закріплені правові, організаційні та фінансові засади регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Зміст даного нормативно-правового акту складають основні визначення, що використовуються у відносинах з відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають в приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, перелік підстав для відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них

розміщені, для суспільних потреб, адміністративні процедури, пов'язані з відчуженням нерухомого майна в таких випадках.

Однак відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності насамперед є підставою припинення права приватної власності осіб, що є предметом регулювання цивільного права. Незважаючи на це, чинне цивільне законодавство України не забезпечує достатнього правового регулювання відносин, що охоплюють різні аспекти позбавлення права власності із зазначених підстав. Так, в ст. 350 ЦК України лише зазначається, що викуп та відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності здійснюється в установленому законом порядку. Крім того, в ст. 351 ЦК України закріплені загальні засади припинення права власності на нерухоме майно, розміщене на земельній ділянці, що підлягає викупу чи відчуженню для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, до яких, зокрема, відносяться, принцип попереднього та повного відшкодування їх вартості.

Відсутність належного цивільно-правового регулювання відносин, які мають місце в процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, негативно позначається на практичному застосуванні процедури відчуження земель для суспільних потреб, оскільки створює умови для зловживань з боку органів влади та органів місцевого самоврядування, та, як результат, може призвести до порушення прав та інтересів громадян.

Особливості правового регулювання відносин із відчуження земельних ділянок для суспільних потреб становило предмет наукових досліджень спеціалістів в різні історичні періоди. Земельно-правовий аспект даного питання розглядався в роботах О. А. Вівчаренка О. В. Єлісєєвої, К. П. Пейчева, А. Ф. Черногуза, М. В. Шульги в контексті дослідження ними проблематики гарантування права власності на землю, припинення права приватної власності на земельну ділянку, правового регулювання відчуження земельних ділянок, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам за земельним законодавством, виникнення та припинення права користування землями

сільських населених пунктів відповідно. Крім того, спеціальне дослідження особливостей відчуження земель для суспільних потреб здійснювали такі фахівці в галузі земельного права, як О. А. Рябов, М. О. Сиродоев, Є. П. Суєтнов, Ю. В. Туцький. Процесуальні особливості відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності досліджували Н. В. Ільків та О. В. Ільницький. Конституційно-правовий аспект співвідношення публічних та приватних інтересів при відчуженні земельних ділянок для суспільних потреб вивчала О. М. Клименко. Цивільно-правовий аналіз питань, пов'язаних із відчуженням земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, здійснювали в своїх працях О. Є. Аврамова, А. З. Баранюк, М. І. Бару, М. І. Гаврилюк, С. В. Губарєв, О. А. Єрошенко, А. Є. Кубко, С. М. Левенсон, П. С. Никитюк, В. Л. Скрипник, О. С. Харченко та деякі інші. Системний аналіз цивільно-правового аспекту відчуження земельних ділянок у контексті дослідження балансу приватних та публічних інтересів у процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності був проведений представниками радянської правової науки М. М. Петуховим та П. В. Рамзаєвим, а також О. Ю. Кондик – сучасною вітчизняною дослідницею. У російській науці цивільного права дане питання на монографічному рівні розглядали М. П. Кабитов та К. С. Клейменова. Крім того, опосередковано воно знайшло своє відображення в роботах О. В. Буртової, О. М. Ситькової, А. М. Спіркіної, О. В. Шахаєвої та ін.

Отже, у зв'язку з тим, що цивільно-правовий аспект проблеми відчуження земельних ділянок для суспільних потреб в сучасних умовах розбудови Української держави є, беззаперечно, актуальним, проте недостатньо вивченим, постає питання про необхідність проведення цього дисертаційного дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження виконано відповідно до комплексної цільової програми № 0186.0.070867 «Правові проблеми здійснення майнових і особистих немайнових прав в умовах ринкової економіки», головних напрямів фундаментальних досліджень юридичного факультету Харківського

національного університету імені В. Н. Каразіна (рішення Вченої ради юридичного факультету Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна «Про Концепцію розвитку юридичного факультету на 2010–2013 навчальні роки» від 27 грудня 2010 року, протокол № 6).

Мета і задачі дослідження. *Метою* дисертаційної роботи є розробка теоретичних і практичних питань відчуження земельних ділянок для суспільних потреб як підстави припинення права власності та обґрунтування пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання відносин з припинення права власності на земельні ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю на основі комплексного аналізу цивільного законодавства, практики його застосування та теоретичних положень у даній сфері. Мета дослідження конкретизується в його *задачах*:

- надати правову характеристику категорії суспільних потреб як підстави відчуження права приватної власності на земельні ділянки;
- визначити особливості розвитку цивільно-правового інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб;
- розкрити цивільно-правовий аспект порядку відчуження земельних ділянок для суспільних потреб;
- встановити принципи відчуження земельних ділянок для суспільних потреб;
- виявити особливості добровільної та примусової процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб;
- з'ясувати особливості відчуження земельних ділянок, які обтяжені заставою, правами сервітуту, емфітевзису, суперфіцією, а також іншими обтяженнями та обмеженнями;
- дати визначення поняття «договір купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб» на підставі вивчення його сутнісних особливостей та розкрити його зміст;

– з'ясувати та охарактеризувати особливості укладання та припинення договору купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб.

Об'єктом дослідження є суспільно-правові відносини, що виникають, змінюються та припиняються при відчуженні земельних ділянок для суспільних потреб.

Предметом дослідження є відчуження земельних ділянок для суспільних потреб в аспекті цивільно-правового регулювання.

Методи дослідження обрано з урахуванням мети та задач, а також предмета і об'єкта наукового дослідження. Методологічною основою є система філософських, загальнонаукових, конкретно-наукових і спеціально-наукових методів пізнання.

У роботі використовувалися нижченаведені наукові методи дослідження: герменевтичний – для тлумачення норм права (розділи 1, 2 та 3); аналізу та синтезу – для вивчення окремих елементів правовідносин з відчуження земельних ділянок для суспільних потреб (підрозділ 2.2); індукції та дедукції – для виявлення та узагальнення практичних проблем цивільно-правового характеру, що виникають у процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб (підрозділ 2.2, 2.3, 3.1, 3.2); історичний – для відтворення ключових подій на шляху розвитку цивільно-правового інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб (підрозділ 1.2); метод моделювання – для конструювання нових і модифікації існуючих норм права, що регулюють відносини у розглядуваній сфері (розділи 1, 2 та 3); порівняльно-правовий (компаративістський) – для порівняння норм законодавства України та зарубіжних країн, присвячених відчуженню земельних ділянок для суспільних потреб (підрозділ 1.1); формально-юридичний – для пізнання внутрішнього змісту та форми досліджуваної проблеми (розділи 1, 2 та 3).

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що в дисертації запропоновано цивільно-правові підходи і конструкції для розроблення теоретичних і практичних питань, пов'язаних з відчуженням земельних ділянок для суспільних потреб та обґрунтовано пропозиції щодо вдосконалення правового

регулювання відносин з припинення права власності на земельні ділянки з цієї підстави. У результаті проведеного дослідження сформульовано наступні основні результати, які мають наукову новизну й практичну значимість:

уперше:

- обґрунтовано необхідність законодавчого закріплення гарантування права власника земельної ділянки на вільне прийняття рішення щодо відчуження земельної ділянки та умов такого відчуження, зокрема, шляхом закріплення на нормативно-правовому рівні права власника земельної ділянки на відмову від її продажу до моменту нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу (міні);

- запропоновано введення обов'язкового страхування відповідальності органів державної влади та органів місцевого самоврядування за проведення повної компенсації вартості земельної ділянки, а також усіх витрат, понесених власником у зв'язку з її відчуженням (оформлення необхідних документів, проведення незалежних оцінок, переїзд тощо), відповідно до ринкових цін як гарантії прав власника земельної ділянки;

- аргументовано гарантування прав осіб, що є носіями похідних від права власності речових прав на земельну ділянку, а також осіб, на користь яких зареєстровані обтяження чи обмеження у використанні земельної ділянки, під яким слід розуміти їх обов'язкове інформування про відчуження земельної ділянки, обов'язкове залучення до переговорів щодо відчуження земельної ділянки, повну компенсацію всіх збитків, у тому числі й упущеної вигоди, пов'язаних із відчуженням земельної ділянки;

- доводиться необхідність забезпечення балансу публічних та приватних інтересів під час процедури відчуження земельної ділянки для суспільних потреб шляхом проведення повного протоколювання процесу переговорів із власником земельної ділянки;

удосконалено:

- визначення поняття «публічний інтерес», що має використовуватися замість поняття «суспільна потреба», як зумовлене публічними потребами

прагнення до набуття економічно, політично, соціально вигідних наслідків, результат досягнення яких створює блага для невизначеної кількості людей; користь від реалізації даного прагнення в цілому покращує якість життя, удосконалює його або ж забезпечує умови для подальшого розвитку та існування держави, суспільства та окремих індивідів чи їх об'єднань;

– визначення поняття «виключна необхідність», що має використовуватися замість поняття «суспільна необхідність», під якою слід розуміти об'єктивну життєву обставину, зумовлену публічними інтересами, що вимагає використання конкретно визначеної земельної ділянки приватної власності (за відсутності можливості її заміни іншою земельною ділянкою, яка не перебуває в державній власності) для досягнення невідкладних економічно, екологічно, соціально та технологічно значимих цілей за умови, що отриманий економічний, екологічний, соціальний чи технологічний ефект буде вищий, ніж при використанні земельної ділянки в режимі, що існує;

– структурування добровільної процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб шляхом виділення наступних етапів: погодження місця розташування об'єкта; ініціювання відчуження земельної ділянки для суспільних потреб; прийняття рішення про викуп земельної ділянки; повідомлення власника земельної ділянки про прийняття рішення про її викуп для суспільних потреб; отримання згоди власника земельної ділянки на проведення переговорів щодо викупу; проведення переговорів із власником (власниками) земельної ділянки; укладання договору щодо переходу права власності на земельну ділянку та державна реєстрація права власності;

– структурування примусової процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб шляхом виділення наступних етапів: звернення із позовом до суду; розгляд справи судом; прийняття судового рішення про примусове відчуження; компенсація власнику понесених збитків; державна реєстрація права власності на земельну ділянку;

– теоретичну модель відмови від виконання договору купівлі-продажу (міни) земельної ділянки у разі, якщо до моменту повного виконання сторонами договору потреба у земельній ділянці зникне, шляхом укладання додаткової угоди та повернення сторонами один одному грошових коштів та документів, що були отримані від іншої сторони на виконання договору;

– структуру змісту договору купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб, який складають наступні істотні умови: предмет договору; підстава існування права власності на земельну ділянку у її власника; посилання на рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, на виконання якого укладається договір; відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки; відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо); договірна ціна; порядок, спосіб та строки розрахунку; платіжні реквізити сторін; права та обов'язки сторін; порядок та строк передачі земельної ділянки покупцеві;

дістали подальшого розвитку:

– характеристика основних принципів щодо захисту прав власності в процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, а саме: принципу неприпустимості позбавлення права власності, крім випадків, встановлених законом, принципу свободи договору, принципу судового захисту цивільного права та інтересу, принципу справедливості, добросовісності та розумності;

– положення щодо підстав припинення договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, до яких відносяться: належне виконання; досягнення домовленості сторін щодо його розірвання (відмови від виконання); неможливість його виконання з об'єктивних причин; визнання недійсним; застосування наслідків нікчемного правочину; застосування до договору правових наслідків набуття майна без достатньої правової підстави;

– методика розрахунку компенсації вартості земельних ділянок, а також інших витрат, пов'язаних із відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, відповідно до принципів цивільного права.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що викладені в дисертації положення, висновки та пропозиції можна використовувати:

– у *законотворчій діяльності* – для вдосконалення законодавства шляхом внесення змін до законів у сфері відчуження земельних ділянок для суспільних потреб;

– у *правозастосовній діяльності* – для вдосконалення практичної діяльності судових органів при вирішенні судами спорів з питань відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, практикуючими юристами, менеджментом та юрисконсультами під час участі в процедурах, пов'язаних із відчуженням земельних ділянок для суспільних потреб;

– у *навчально-методичній роботі* – у викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право», «Земельне право», інших дисциплін цього спрямування; для розробки семінарів, інтерактивних тренінгів з питань цивільного права; для підготовки навчальних посібників, підручників, методичної літератури за зазначеною тематикою.

Особистий внесок здобувача. Дисертаційне дослідження є самостійною науковою роботою. Основні теоретичні положення та розробки, які характеризують наукову новизну дослідження, теоретичне і практичне значення його результатів, одержані дисертантом особисто.

Апробація результатів дисертації. Основні положення дисертаційного дослідження оприлюднено на міжнародних науково-практичних конференціях «Проблеми вдосконалення правового забезпечення прав та основних свобод людини і громадянина» (м. Запоріжжя, 18–19 липня 2014 року); «Проблеми та стан дотримання прав людини в Україні» (м. Львів, 25–26 липня 2014 року); «Верховенство права у процесі державотворення та захисту прав людини

в Україні» (м. Одеса, 13–14 лютого 2015 року); «Сучасні правові системи світу в умовах глобалізації: реалії та перспективи» (м. Київ, 13–14 березня 2015 року); «Вітчизняна юридична наука в умовах сучасності» (м. Харків, 20–21 березня 2015 року).

Публікації. Основні теоретичні і практичні висновки, положення та пропозиції, що містяться в дисертації, викладено у п'яти наукових публікаціях, з яких чотири опубліковано у фахових наукових виданнях України, одна – у зарубіжному науковому виданні, а також у тезах п'яти наукових доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура дисертації зумовлена метою та завданнями роботи і складається з переліку умовних позначень, вступу, трьох розділів з висновками, сімох підрозділів, загальних висновків, додатку та списку використаних джерел (306 позицій). Загальний обсяг роботи 204 сторінки. Обсяг тексту дисертації – 161 сторінка. Список використаних джерел займає 37 сторінок. Обсяг додатку – 6 сторінок.

РОЗДІЛ 1

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ

1.1. Суспільні потреби як підстава для відчуження земельних ділянок із приватної власності

Власність є важливою складовою суспільного життя. На відносинах власності будується більшість аспектів життя людини. У зв'язку із чим особливого значення набуває захист власності, гарантування власнику з боку держави можливості вільно володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю, мати можливість захистити свою власність від протиправних посягань чи від втручання в процес прийняття власником рішень щодо своєї власності.

Інститут права власності є одним із ключових інститутів цивільного права. Можна навіть говорити про його пріоритетність відносно інших цивільно-правових інститутів, оскільки на відносинах права власності прямо чи опосередковано базуються всі інші цивільно-правові відносини, на що в своїх роботах неодноразово звертали увагу, зокрема, С. І. Вільнянський, Д. М. Генкін, В. М. Самойленко, Ю. М. Фролов та багато інших представників цивільно-правової науки [13, с. 27–29; 247, с. 190; 275, с. 374].

У зв'язку із цим захист права власності та гарантії його реалізації набувають принципово важливого значення для нормального перебігу відносин щодо використання та охорони об'єктів права власності. Набуття ж у власність будь-якого об'єкта та його використання за призначенням із дотриманням прав та свобод інших осіб відповідно до положень чинного законодавства повинно гарантуватися державою будь-якому суб'єкту права власності всіма можливими засобами державного впливу та примусу. В першу чергу це стосується гарантування непорушності права власності. З боку держави особі має бути забезпечене повноцінне використання належної їй власності із обмеженнями, що можуть бути встановлені лише приписами чинних нормативно-правових актів.

Особі має бути гарантована можливість реалізації свого права власності в будь-який спосіб, не заборонений на законодавчому рівні, не завдаючи шкоди навколишньому природному середовищу, інтересам держави та територіальній громади, інших особам. Право власності є непорушним.

Непорушність права власності передбачена в багатьох нормативно-правових актах України, а також в міжнародно-правових документах.

Загальна декларація прав людини від 10 грудня 1948 року в ст. 17 зазначає, що кожна людина має право володіти майном як одноособово, так і разом з іншими. Ніхто не може бути безпідставно позбавлений свого майна [139].

Ст. 1 Протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20 березня 1952 року передбачає, що кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права [236].

Конституція України в статті 41 зазначає, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану [160].

ЦК України в ст. 321 також закріплює принцип непорушності права власності. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. Особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом. Примусове відчуження об'єктів права власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності на підставі і в порядку, встановлених

законом, та за умови попереднього та повного відшкодування їх вартості, крім випадків, встановлених ЦК України [283].

Специфічним об'єктом права власності є земельна ділянка. Непорушність права власності на земельні ділянки також закріплена в чинному законодавстві України поряд із іншими об'єктами права власності.

Право власності на землю гарантується Конституцією України (ст. 14); передбачається, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

По-друге, аналогічне положення міститься й в ст. 373 ЦК України. В даній нормі також передбачається, що право власності на землю (земельну ділянку) набувається і здійснюється відповідно до закону. Закріплюється, що земля є особливим національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави. Право власності на земельну ділянку поширюється на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення. Власник земельної ділянки може використовувати на свій розсуд все, що знаходиться над і під поверхнею цієї ділянки, якщо інше не встановлено законом та якщо це не порушує прав інших осіб.

По-третє, ЗК України в ст. 153 закріплює, що власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених цим Кодексом та іншими законами України; у випадках, передбачених цим Кодексом та іншими законами України, допускається викуп земельної ділянки; при цьому власникові земельної ділянки відшкодовується її вартість [142].

Враховуючи вищевикладене, можна прийти до висновку, що непорушність права власності на земельні ділянки, як і на інші об'єкти права власності, необхідно розуміти, в першу чергу, як неможливість позбавлення власника його правомочностей володіння, користування та розпорядження даним об'єктом.

В той саме час, чинним законодавством України передбачається можливість відступу від принципу непорушності права власності. Така можливість безпосередньо пов'язана із підставами припинення права приватної власності, оскільки, як доречно було зазначено в підручнику з цивільного права за редакцією Ю. К. Толстого, непорушність права власності не означає, що право власності на ту чи іншу річ або сукупність речей у всіх випадках зберігається за цим власником до тих пір, доки він продовжує бути суб'єктом права. Циркуляція речей в цивільному обороті означає зміну їх власників, що тягне за собою припинення права власності [18, с. 449].

Треба зазначити, що в чинному законодавстві України відсутнє визначення поняття «припинення права власності». Теорія цивільного права з цього питання зазначає наступне.

О. С. Харченко пропонує визначення поняття припинення права власності як абсолютної і безповоротної втрати правового зв'язку між власником і належною йому на праві власності річчю внаслідок дії чи настання різноманітних юридичних фактів (правочинів, рішень суду, юридичних вчинків, подій, неправомірних дій учасників цивільних правовідносин, правомірного використання та споживання майна тощо) [278, с. 8].

О. В. Єлісєєва розглядає припинення права власності на земельну ділянку як результат та як процес. Припинення суб'єктивного права приватної власності на земельну ділянку у значенні правового результату вона визначає як легалізовану в державі втрату особою своїх виключних по відношенню до фізичних та юридичних осіб, держави та територіальної громади правомочностей по володінню, користуванню та розпорядженню земельною ділянкою, яка відбувається у зв'язку із зміною власника земельної ділянки або ліквідацією земельної ділянки як об'єкта права власності у випадках, на підставах, в порядку та з дотриманням умов, визначених законом. Припинення права приватної власності на земельну ділянку в значенні процесу розглядається О. В. Єлісєєвою як правомірна діяльність (послідовні дії) власників земельних ділянок, інших осіб, безпосередньо заінтересованих у земельній ділянці, владних органів, їх посадових

осіб та інших уповноважених законом суб'єктів, яка здійснюється у спосіб та в межах, передбачених чинним законодавством, і спрямована на одержання сукупності правових результатів, які є необхідними та достатніми для настання правового наслідку у вигляді припинення суб'єктивного права приватної власності на земельну ділянку або зумовлюють неможливість його настання [138, с. 3].

Як бачимо, в вищенаведених прикладах визначення припинення права власності як правової категорії фігурує поняття підстав припинення права власності – певних юридичних фактів, із якими законодавство пов'язує припинення права власності у особи. Саме шляхом безпосереднього визначення таких підстав припинення права власності й відбувається законодавче визначення підстав припинення права власності.

Стаття 346 ЦК України передбачає перелік підстав припинення права власності, до яких відносить: 1) відчуження власником свого майна; 2) відмову власника від права власності; 3) припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі; 4) знищення майна; 5) викуп пам'яток культурної спадщини; 6) примусове відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону; 8) звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника; 9) реквізицію; 10) конфіскацію; 11) припинення юридичної особи чи смерть власника; 12) інші випадки, встановлені законом.

Стаття 140 ЗК України конкретизує підстави припинення права власності саме на земельні ділянки: 1) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку; 2) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; 3) відчуження земельної ділянки за рішенням власника; 4) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; 5) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; 6) конфіскація за рішенням суду; 7) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

Необхідно відзначити, що питання припинення права власності взагалі та на земельні ділянки зокрема ставало об'єктом дослідження багатьох спеціалістів у сфері цивільного та земельного права. В контексті теми даної дисертації для нас необхідним є встановлення особливостей класифікації підстав припинення права власності, що були встановлені теорією цивільного права.

Існує декілька підходів до класифікації підстав припинення права власності, проте найбільш популярним є поділ підстав припинення права власності на добровільні (тобто, за волею власника) та примусові (тобто, ті, що вчиняються або відбуваються поза волею власника) [7, с. 57; 22, с. 156; 17, с. 29; 40, с. 22; 68, с. 492; 82, с. 197; 99, с. 293-294; 199, с. 141; 276, с. 202; 87, с. 107].

Варто відзначити, що при підході до класифікації підстав припинення права власності теорія цивільного права виходила із приписів відповідного законодавства, чинного в той чи інший період. У зв'язку із цим, в контексті теми нашого дослідження, варто класифікувати підстави припинення права власності на земельні ділянки, виходячи із положень чинного законодавства України.

Виходячи із сутності вищевказаних підстав припинення права власності, можна зазначити, що підставами добровільного припинення права власності на земельні ділянки є:

- добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
- відчуження земельної ділянки за рішенням власника.

Підставами ж припинення права власності на земельні ділянки, що мають місце поза волею власника, є наступні:

- смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
- звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
- конфіскація за рішенням суду;
- невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗК України;
- відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб.

Дослідження, що проводиться, стосується визначення особливостей відчуження земельних ділянок для суспільних потреб як однієї із підстав припинення права власності. Як бачимо, вказана підстава прямо передбачена ЗК України. Крім того, ст. 346 ЦК України також визначає примусове відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону як підставу припинення права власності. Однак ні ЦК України, ні ЗК України не містять приписів, спрямованих на врегулювання порядку реалізації даної підстави припинення права власності; вони носять бланкетний характер та передбачають, що особливості процедури відчуження земель для суспільних потреб мають бути закріплені в спеціальному законі. Таким законом на сьогодні є 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» від 17 листопада 2009 року [204]. Таким чином, саме із аналізу приписів даного нормативно-правового акту насамперед можна визначити особливості припинення права власності на земельні ділянки в контексті теми дослідження.

На сьогодні в Україні підстави для примусового відчуження земель закріплені в вищезгаданому Законі про відчуження земель. Даний нормативно-правовий акт з цього питання оперує термінами «суспільні потреби» та «суспільна необхідність».

Варто відзначити, що дана юридична термінологія в контексті відчуження земельних ділянок із приватної власності вперше була застосована саме в законодавстві незалежної України. В законодавстві попередніх років з цього питання фігурували інші поняття.

В дорадянський період, зокрема, відчуження земельних ділянок могло відбуватися для «якоїсь суспільної користі» чи для «необхідного використання» (Збірник законів цивільних, публікація 1832 року) [80, с. 83–84]. Визначення вказаних підстав припинення права приватної власності на землю законодавство того періоду не містило, як не було й закріплено переліку конкретних випадків,

що могли бути віднесені до «суспільної користі» чи «необхідного використання». Аналогічна ситуація мала місце й в наступних редакціях Збірника законів цивільних. Хоча в редакції Збірника 1900 року такі підстави іменувалися «державна чи громадська користь» [79, с. 2].

В законодавстві радянського періоду із цього питання фігурував термін «державні та громадські потреби» [45; 203]. Визначення даного поняття чинне на той час законодавство також не містило, хоча конкретний перелік випадків, в яких могли вилучатися земельні ділянки, передбачався. Зокрема, в п. 2 постанови Всеукраїнського Центрального Виконавчого Комітету і Ради Народних Комісарів УСРР від 4 листопада 1925 року «Про вилучення земель для державних і громадських потреб» було закріплено, що вилучення земель проводиться з тим, щоб використати їх для потреби військового відомства, державної промисловості, міського впорядкування, для будівництва різних технічних споруд, що мають державне або громадське значення (мости, дороги, електротехнічні, гідротехнічні, меліоративні та інші споруди), а також на інші спеціальні потреби державного та громадського значення [203].

В чинному Законі про відчуження земель закріплений перелік суспільних потреб, при наявності яких може мати місце відчуження земельних ділянок. Стаття 7 даного нормативно-правового акту зазначає, що такими суспільними потребами є:

- забезпечення національної безпеки і оборони;
- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;

- розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин;
- будівництво захисних гідротехнічних споруд;
- будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва;
- створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів, кладовищ;
- розташування об'єктів природно-заповідного фонду.

Стаття 15 Закону про відчуження земель звужує перелік випадків суспільної необхідності, у яких може відбуватися примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів, що на них розміщені, із мотивів суспільної необхідності. Відчуження земель з мотивів суспільної необхідності можливе лише для розміщення наступних об'єктів:

- об'єктів національної безпеки і оборони;
- лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення;
- об'єктів природно-заповідного фонду;
- кладовищ.

Звичайно, чинний на сьогодні вищевказаний перелік випадків можливого відчуження земель є вираженням позиції українського законодавця щодо питання суспільних потреб та мотивів суспільної необхідності. Законодавець повинен прямо визначати можливі випадки застосування такого крайнього заходу з боку

держави до власників землі, як її примусове відчуження. В протилежному випадку існують значно більші ризики порушення права власності.

Науковці, що присвячували свої роботи спеціальному дослідженню питання відчуження земель для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності (це, в першу чергу, представники науки земельного та екологічного права, оскільки в цивільно-правовому аспекті, як уже зазначалося, вказане питання на монографічному рівні в незалежній Україні не розглядалося) проводили докладний аналіз випадків, визначених законодавцем як випадки суспільної необхідності. Ними було висловлено цілу низку критичних зауважень щодо вказаного законодавчого переліку в цілому та відносно конкретних пунктів.

А. З. Баранюк вказує на недоцільність законодавчого закріплення таких підстав викупу земельної ділянки як викуп земельної ділянки під будівлі і споруди, виробничі об'єкти органів державної влади та органів місцевого самоврядування чи під розміщення дипломатичних та прирівняних до них представництв іноземних держав і міжнародних організацій, оскільки вони не обумовлені вимогами суспільної необхідності та суперечать Конституції України [105, с. 8]. На невідповідність змісту окремих суспільних потреб Конституції України звертала також увагу й О. В. Єлісеєва [138, с. 15].

Є. П. Суєтнов наголошує, що перелік суспільних потреб є недосконалим. Наприклад, така суспільна потреба, як забезпечення національної безпеки й оборони, має нечітке формулювання: адже наявні у вітчизняному законодавстві дефініції понять «національна безпека» й «оборона» хоча і є детальними, але не вказують на конкретні об'єкти, для розміщення яких допускається відчуження приватних земель. Не визначеними, на його думку, є такі суспільні потреби, як будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування об'єктів, необхідних для експлуатації лінійних об'єктів та об'єктів транспортної, енергетичної інфраструктури; розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин та ін. Крім того, на його думку, перелік суспільних потреб є неповним, оскільки в ньому не зазначено таких потреб,

як будівництво залізниць, шкіл, церков, лікарень, інших (крім стадіонів) спортивних об'єктів [254, с. 11].

Звичайно, у зв'язку із тим, що визначення переліку суспільних потреб є проявом, так би мовити, «суб'єктивної» точки зору законодавця, можна критично ставитися до кожного пункту даного переліку. І зауваження представників теорії з цього питання є слушними та такими, що мають право на існування. Однак необхідно відзначити, що законодавчий перелік тих чи інших підстав може змінюватися нескінченну кількість разів. У зв'язку із цим більш продуктивним з теоретичної точки зору є встановлення сутності тих випадків, що можуть слугувати підставою для застосування державою такого механізму, як примусове відчуження об'єктів права власності, і зокрема земельних ділянок. Крім того, що законодавцем взагалі може бути запропоновано навіть інший термінологічний апарат для характеристики таких обставин; при встановленні ж сутності поняття «суспільна потреба» та пов'язаного із ним поняття «суспільна необхідність» можна буде чітко визначати якісні характеристики тих чи інших конкретних випадків, запропонованих законодавцем у певному нормативно-правовому акті, що регулює або буде регулювати вказане питання в майбутньому.

Суспільні потреби. Закон про відчуження земель в статті 1 надає визначення суспільної потреби як обумовленої загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потреби у земельних ділянках, у тому числі тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, викуп яких здійснюється в порядку, встановленому законом. Отже, із даного визначення можна встановити, що суспільні потреби виникають на підставі наявних загальнодержавних інтересів чи інтересів територіальної громади. Вказане твердження законодавця потребує аналізу.

Варто відзначити, що категорія «потреба» відноситься передусім до понятійного апарату філософії, соціології та психології.

А. Г. Здравомислов зазначає, що потребою є властивість усього живого, що виражає первинну, вихідну форму його активного, вибіркового ставлення до умов

оточуючого середовища [25, с. 13–14]. Він зауважує, що потребою є внутрішній стимул будь-якої життєдіяльності.

І хоча дане визначення наведене з позиції живої істоти як носія потреби, значення потреби як стимулу до вчинення певних дій може бути поширене й на потреби інших учасників суспільного життя.

Іншим пов'язаним із категорією «потреба» поняттям є категорія інтересу. Зв'язок потреб та інтересів є очевидним. Як вказував уже згаданий раніше А. Г. Здравомислов, потреби тісно пов'язані з інтересами. Дійсна сила потреби виявляється тим сильніше, чим більш чітко вона виражена в інтересах соціальної спільноти. У свою чергу, роль останніх зростає в міру того, як посилюється їх зв'язок з потребами суспільного розвитку. Порівняно із потребами, інтереси виступають у якості більш безпосередніх причин масових дій [25, с. 74].

Необхідно відзначити, що проблема інтересу в праві є однією із найбільш спірних. Існує значна кількість робіт у різних галузях знань (і не тільки правових), присвячених проблемі інтересу. Однак всі вони по-різному трактують зміст інтересу, його сутність та ознаки.

С. А. Анан'їн, досліджуючи поняття інтересу в психології та педагогіці, зазначав, що починаючи із XVIII століття інтерес розглядався як фактор, що визначає та направляє наше духовне життя та є стимулом наших дій [5, с. 470–471].

А. Є. Кубко розглядає інтерес як складну в структурному відношенні категорію, яка поєднує в собі об'єктивні й суб'єктивні аспекти. Інтерес визначається автором як явище, що включає в себе об'єктивно існуючі потреби носія інтересу, усвідомлення цих потреб, а також наявність відповідних засобів і методів їх реалізації [163, с. 7].

Є. О. Харитонов на підставі комплексного аналізу цивільного законодавства України надає визначення цивільного інтересу як прагнення, потреби особи, котрі не визначені законом або угодою сторін як цивільні права, але спрямовані на виникнення або збереження останніх [276, с. 130–131].

Комплексне дослідження категорії «інтерес» як правової категорії з огляду на теоретичні надбання філософії та психології було проведено І. В. Венедіктовою [119]. Підводячи підсумок свого монографічного дослідження, автор наголошує на складності та багатогранності категорії інтересу. В контексті теми даної дисертації слушною є думка І. В. Венедіктової про поділ інтересів на публічні та приватні та про наявність як мінімум чотирьох суб'єктів інтересів: особа, група, суспільство, держава. А отже, можна говорити про індивідуальні, групові, суспільні та державні інтереси. Всі вони можуть виступати як публічні, так і приватні [119, с. 219]. Автором доводиться, що публічні інтереси не можна ототожнювати з державою чи іншими утвореннями, оскільки ознака публічності інтересу залежить не від носія даного інтересу, а від його суті [119, с. 219–220].

Систематизуючи знання про публічний інтерес як наукову категорію, І. В. Венедіктова зазначає, що в загальному розумінні публічні інтереси – це спільні, усереднені інтереси певної соціальної спільноти. До того ж вони відповідають наявності двох критеріїв: з одного боку, це суспільні інтереси, без яких неможливо забезпечити цілісність і стабільність держави і суспільства, і в тому числі реалізацію окремих приватних інтересів; а з іншого боку – це офіційно визнані інтереси, що були підтримані державою [119, с. 81].

Публічний інтерес, як вказує І. В. Венедіктова, перш за все відбивається на конституційному рівні, що обумовлює його правостворюючу роль у всіх галузях права. Інтересами в широкому сенсі є національні інтереси, інтереси національної безпеки, економічного добробуту, територіальної цілісності, громадського порядку, політичні, економічні, культурні інтереси; інтереси суспільства, держави, територіальної громади і т.д., що закріплені в нормах Конституції України [119, с. 83].

Необхідно зазначити, що вивчення інтересу для багатьох дослідників даного питання зводилося фактично до протиставлення публічних та приватних інтересів. Наприклад, М. В. Венеціанов у своїй роботі, присвяченій експропріації об'єктів права приватної власності, використовує терміни «загальний інтерес» та «приватний інтерес», хоча не надає їм визначення [9, с. 58], відзначає, що в основі

інституту експропріації лежить ідея переваги суспільного інтересу над інтересами приватних осіб. Однак саме визначення «суспільного інтересу» є дуже неоднозначним.

Аналогічна позиція зустрічається в роботі Г. Ф. Шершеневича [98]. Він висловлює точку зору, що публічний та приватний інтерес є ключовими факторами суспільних відносин, на яких базується вся правова система (зокрема, поділ права на публічне та приватне) [98, с. 5]. У той саме час він вказує на єдність та тісний взаємозв'язок вказаних категорій, наводячи точку зору про неможливість протиставлення їх один одному. З одного боку, загальне благо поділяється на суму приватних інтересів і дає підставу стверджувати, що суспільні інтереси охороняються правом настільки, наскільки вони в змозі забезпечити благо приватних осіб. З іншого боку, приватні інтереси знаходять підтримку в праві та захист лише тоді і настільки, коли і наскільки їх переслідування відповідає загальному благу [98, с. 7].

А. Є. Кубко визначає публічні інтереси як визнані державою в структурі існуючого правопорядку, усвідомлені суспільством і предметно визначені соціальні інтереси, спрямовані на задоволення загальних потреб, їх збалансованість із потребами груповими й індивідуальними, реалізація яких здійснюється в нормативних, допустимих у державній діяльності формах. До ознак публічних інтересів автор відносить спрямованість на задоволення загальних потреб, предметність, нормативність, структурність, допустимість засобів реалізації [163, с. 7].

Противагою публічних інтересів виступають інтереси приватні. В чинному законодавстві України відсутнє визначення приватного інтересу власника. Існує лише визначення «охоронюваного законом інтересу», наведене в Рішенні Конституційного Суду України від 1 грудня 2004 року: охоронюваний законом інтерес – це прагнення до користування конкретним матеріальним та/або нематеріальним благом, як зумовлений загальним змістом об'єктивного і прямо не опосередкований у суб'єктивному праві простий легітимний дозвіл, що є самотійним об'єктом судового захисту та інших засобів правової охорони

з метою задоволення індивідуальних і колективних потреб, які не суперечать Конституції і законам України, суспільним інтересам, справедливості, добросовісності, розумності та іншим загальноправовим засадам [242].

В. Л. Скрипник вказує, що під інтересом власника як об'єкта цивільно-правового захисту в контексті примусового позбавлення права власності необхідно розуміти майнові блага, які власник втрачає або вже не може набувати внаслідок примусового припинення права власності на певне майно, яке підлягає вилученню. Інтерес власника полягає у: а) законності підстав припинення права власності на майно; б) переліку майна, яке підлягає вилученню; в) порядку, процедури і часі вилучення майна; г) розмірі і порядку виплати компенсації; д) можливості повернення в натурі вилученого майна [250, с. 10].

Варто відзначити, що складність із формулюванням визначення інтересу пов'язана насамперед із намаганням теоретиків розробити всеохоплююче визначення даного поняття, так би мовити, універсальне. Проте через складність та багатоманітність суспільного життя, суттєву кількість відносин, які виникають, змінюються та припиняються кожного дня, доволі непросто, можна навіть сказати, неможливо їх певним чином уніфікувати. Отже, доцільним є встановлення сутності певних категорій відносно конкретних суспільних відносин чи груп суспільних відносин. У зв'язку із цим пропонуємо при визначенні поняття «суспільна потреба» відштовхуватися від сутності відносин, для регулювання яких вона застосовується. При цьому ж варто не забувати про основоположні філософські вчення про дану категорію.

Відповідно до статті 1 Закону про відчуження земель, суспільна потреба – 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. Отже, суспільною потребою є узагальнююча правова категорія, що використовується для позначення випадків, які можуть слугувати підставою для відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна із приватної власності у державну чи комунальну власність.

При формальному тлумаченні положень ст. 7 Закону про відчуження земель можна прийти до висновку, що перелік суспільних потреб теоретично не є вичерпним. Зазначається, що лише для задоволення тих суспільних потреб, які визначені в даній статті, може проводитися процедура відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна.

Хоча закріплення такого переліку, як уже зазначалося, є формальністю, і вказаний перелік може бути змінений у будь-який момент по волі законодавця, необхідно відзначити, що у даному переліку прослідковується логіка законодавця в частині об'єднання таких випадків, які по суті є корисними та слугують для створення позитивних наслідків для невизначеної кількості людей. Адже суспільним у даному випадку є те, що, з одного боку, не несе вигоди для конкретних осіб (принаймні формально), а є корисним для кожного окремо взятого члена суспільства. При цьому «реальний зиск» від задоволення такої суспільної потреби може бути відчутний для конкретного представника суспільства не відразу. Однак задоволення суспільної потреби «покращує» життя суспільства в цілому, робить його більш якісним, орієнтованим на вищі стандарти, або ж у випадку, наприклад, настання надзвичайних подій дозволяє зберегти умови для існування такого суспільства взагалі.

При цьому варто звернути увагу на наступну обставину. Як уже зазначалося, потреби та інтереси є пов'язаними між собою категоріями. Однак можна прослідкувати із наведених вище визначень інтересу, у тому числі й наданого Конституційним Судом України, що інтерес спрямований саме на задоволення певної потреби. Як вказував В. Ф. Сіренко, підставою виникнення потреби є життєдіяльність суб'єкта, а підставою виникнення інтересу – необхідність задоволення потреби [81, с. 22].

У чинному ж Законі про відчуження земель міститься визначення суспільної потреби, із якого вбачається, що підставою виникнення суспільної потреби є загальнодержавні інтереси або інтереси територіальних громад. Отже, має місце яскравий приклад недосконалості законодавчої техніки, коли

відбувається застосування термінів без розуміння їх загальноновизнаного значення та суті самого поняття.

Виходячи ж із суті процедури відчуження земельних ділянок із приватної власності, можна відзначити, що за допомогою такого відчуження дійсно відбувається реалізація загальнодержавних інтересів та інтересів територіальної громади. Таку точку зору підтримує більшість представників теорії цивільного та земельного права, а також інших галузей, зокрема конституційного, вказуючи, що припинення права приватної власності на земельні ділянки є способом реалізації саме суспільних інтересів [9, с. 4; 153, с. 359; 254, с. 7]. А. Є. Кубко, наприклад, зазначає, що необхідність реалізації публічних інтересів є єдиною правовою підставою для обмеження державою автономії волі суб'єктів цивільного права, для застосування до них заходів державно-владного впливу [163, с. 7].

Необхідно звернути увагу на ту обставину, що в даному випадку суспільність розуміється саме як публічність, тобто поширеність на невизначене коло осіб. Отже, в контексті відчуження земель для суспільних потреб останні фактично і в практиці, і в теорії протиставляються потребам та інтересам приватним. І повертаючись до класифікації інтересів, запропонованих І. В. Венедіктовою, на публічні та приватні, а також на індивідуальні, групові, суспільні та державні, звертаємо увагу на той факт, що суспільні та державні інтереси не завжди відносяться до публічних, адже представники держави можуть переслідувати й індивідуальні інтереси.

Таким чином, можна зробити висновок про недосконалість законодавчої техніки, застосованої при формулюванні визначення суспільна потреба в рамках теми, яка розглядається. Отже, дане визначення потребує удосконалення. Більш того, на нашу думку, некоректним є не тільки визначення, а й сам термін «суспільна потреба». Як вбачається із комплексного аналізу чинного законодавства (Закону про відчуження земель, ЦК України та ЗК України), а також теоретичних доробок у сфері вивчення потреб та інтересів, при розробці даного терміну та його визначення законодавець намагався вкласти у нього наступну суть: категорія, що позначає особливо важливу, виключну життєву

обставину, подолання якої дозволить продовжити нормальне існування держави і суспільства в цілому та кожного окремо взятого громадянина. Отже, для позначення даного явища пропонуємо використовувати термін «публічний інтерес», що аргументується наступним чином:

1. Категорія інтересу у даному випадку розуміється як прагнення до задоволення певної потреби. При цьому наведені в Законі про відчуження земель потреби необхідно вважати, так би мовити, основою для виникнення конкретних публічних інтересів. Наприклад, потреба у забезпеченні національної безпеки та оборони є невід'ємною для суспільства та держави, оскільки за відсутності останньої ставиться під сумнів сам факт існування держави. У той саме час, конкретні способи забезпечення національної безпеки та оборони є багатограними, вони формуються на певному етапі розвитку держави та суспільства. Наприклад, на певному етапі розвитку держави для задоволення потреби у задоволенні національної безпеки може виникнути необхідність вступу України до наддержавного військового формування. У цьому випадку виникає публічний інтерес такого вступу, який, виходячи із розуміння А. Є. Кубка про інтерес, є втіленням об'єктивно існуючої потреби носія інтересу, усвідомленням цих потреб, а також наявністю відповідних засобів і методів їх реалізації. Тоді таким публічним інтересом у наведеному випадку може стати інтерес у будівництві певних військових об'єктів, розміщення військових баз тощо.

2. Під публічністю в даному випадку необхідно розуміти свого роду «загальність», поширеність на невизначене коло осіб, що використовується в противагу індивідуальному, особистому інтересу особи чи певної організації. Публічний інтерес є прагненням до задоволення потреб, задоволення яких повинно створювати позитивні наслідки для суспільства в цілому, у тому числі й для держави.

У зв'язку із цим можна прийти до визначення публічного інтересу: публічним інтересом є обумовлене публічними потребами прагнення до набуття економічно, політично, соціально вигідних наслідків, результат досягнення яких створює блага для невизначеної кількості людей; користь від реалізації даного

прагнення в цілому покращує якість життя, удосконалює його або ж забезпечує умови для подальшого розвитку та існування держави, суспільства та окремих індивідів чи їх об'єднань взагалі. Пропонується внести відповідне визначення до ч. 1 ст. 1 Закону про відчуження земель, замінивши ним категорію «суспільна потреба».

Крім того, враховуючи наведене визначення публічного інтересу та характеристику, надану потребам суспільства та держави, можна прийти до висновку, що зазначений у ст. 7 Закону про відчуження земель перелік випадків суспільної необхідності в своїй більшості є переліком публічних інтересів. Наприклад, будівництво захисних гідротехнічних споруд не може характеризуватися категорією «потреба», оскільки будівництво саме по собі є способом задоволення потреби. Отже, будівництво захисних гідротехнічних споруд є публічним інтересом, спрямованим на задоволення потреби у раціональному використанні водних ресурсів, забезпеченні населення питною водою тощо.

Із наведених в ст. 7 видів суспільних потреб такою є лише забезпечення національної безпеки і оборони. Всі інші – це види публічних інтересів. Таким чином, має місце ще один факт недосконалої законодавчої техніки, що потребує зміни. І з цього приводу необхідно зазначити наступне.

Суспільні потреби є категорією доволі абстрактною, так би мовити, категорією «стратегічного значення». За своєю правовою природою суспільні потреби можна порівняти із принципами правового регулювання, адже фактично саме потреби є основою для виникнення всіх правовідносин. Абстрактність же в контексті правового регулювання має подвійну природу: з одного боку, через свою універсальність вона дозволяє охопити значно більше коло суспільних відносин, а з іншого, через відсутність конкретики може створити приводи для зловживань. У зв'язку із цим при вирішенні такого важливого питання, як примусового припинення права приватної власності на землю, правове регулювання повинно мати найбільш високий ступінь конкретизації, точності з метою усунення будь-якого двоякого розуміння. Саме тому використання

категорії потреби є недоцільним для позначення випадків можливого відчуження земель із приватної власності в державну чи комунальну. Можна говорити, що фактично законодавець сьогодні пішов шляхом закріплення переліку публічних інтересів, назвавши їх терміном «суспільні потреби», що дозволило конкретизувати підстави для відчуження земель. Виключенням в цьому відношенні є, як уже зазначалося, включення до даного переліку суспільної потреби «забезпечення національної безпеки і оборони». Однак дане виключення на своєму прикладі довело недоцільність застосування таких абстрактних категорій при запровадженні правового регулювання припинення права власності приватних осіб. Так, Є. П. Суєтнов звертає увагу, що така суспільна потреба, як забезпечення національної безпеки й оборони, має нечітке формулювання: адже наявні у вітчизняному законодавстві дефініції понять «національна безпека» й «оборона» хоча і є детальними, але не вказують на конкретні об'єкти, для розміщення яких допускається відчуження приватних земель [254]. Погоджуючись із автором в частині нечіткості формулювання даної підстави для відчуження земель, зазначимо, що вказаний законодавчий недолік необхідно розглядати більш загально, а причину його появи необхідно шукати у наявності, так би мовити, «системної помилки» законодавця при розробці законодавчого інституту відчуження земель для суспільних потреб.

У зв'язку із усім вищевикладеним зазначаємо, що чинне українське законодавство у сфері регулювання відносин із відчуження земель із приватної власності у державну чи комунальну з метою задоволення публічних потреб виступає яскравим прикладом невідповідності «духа» та «букви» закону. За своєю суттю вказаний інститут є класичним правовим інститутом відчуження земель приватної власності, необхідних для задоволення загальних, публічних інтересів за рахунок інтересів приватних осіб (із обов'язковою компенсацією понесених витрат та збитків). Однак даний правовий інститут оформлений в Україні у недосконалу законодавчу форму Закону про відчуження земель та відповідних положень ЦК України та ЗК України. Оскільки метою науковою діяльністю є, у тому числі, вдосконалення чинного законодавства, пропонуємо наступні зміни:

1. Викласти абз. 6 ч. 1 ст. 1 Закону про відчуження земель у наступній редакції: публічний інтерес – це обумовлене публічними потребами прагнення до набуття економічно, політично, соціально вигідних наслідків, результат досягнення яких створює блага для невизначеної кількості людей; користь від реалізації даного прагнення в цілому покращує якість життя, удосконалює його або ж забезпечує умови для подальшого розвитку та існування держави, суспільства та окремих індивідів чи їх об'єднань взагалі.

2. Внести зміни по тексту Закону про відчуження земель, а також відповідні положення ЦК України та ЗК України щодо заміни терміну «суспільна потреба» у всіх відмінках та числах на термін «публічний інтерес».

3. Внести зміни до абз. 1 ч. 1 ст. 7 Закону про відчуження земель та викласти його в наступній редакції: будівництво об'єктів національної безпеки і оборони.

Необхідно звернути увагу, що в теорії права існують й інші зауваження відносно коректності категорійного апарату, який використовується законодавцем при регулюванні відносин із відчуження земель для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

К. П. Пейчев, наприклад, зазначав, що у випадку переходу права власності на земельну ділянку з мотивів суспільної необхідності недоцільне вживання терміна «відчуження», адже в цьому разі має місце перехід прав без волевиявлення власника, у примусовому порядку. Ось чому в даному випадку доцільніше, на думку К.П. Пейчева, використовувати термін «вилучення» [189, с. 8].

О. Ю. Кондик обґрунтовує думку про потребу включення нового терміну «інтерміція», який на її погляд найкраще відображає специфіку суспільних відносин, що виникають у процесі забезпечення суспільних потреб [159, с. 7].

Однак в нашому правовому дослідженні ми обмежені певними вимогами до змісту й обсягу. Нагадаємо, що дослідженню підлягає саме цивільно-правовий аспект відчуження земель як підстава припинення права власності на землю. В контексті цього особливо важливою є чітка регламентація випадків такого

вилучення; суттєвого значення має також впорядкування категорійного апарату щодо інтересу як категорії цивільного права. Вказані питання і були нами досліджені. Вважаємо за недоцільне поглиблюватися в аналіз інших суперечностей та неточностей законодавчої техніки, що не пов'язані із цивільно-правовою складовою відчуження земель.

Суспільна необхідність. Як зазначалося, Закон про відчуження земель містить два терміни, що характеризують випадки можливого відчуження земель із приватної власності – «суспільна необхідність» та «суспільні потреби». Аналіз змісту закону показує, що суспільними потребами є перелік випадків, у яких може мати місце відчуження земель із приватної власності. Суспільна ж необхідність представляє собою, так би мовити, якісну характеристику конкретної ситуації, що склалася, та обумовлює необхідність обов'язкового примусового відчуження земельних ділянок із приватної власності. При цьому застосовувати примусове відчуження за наявності суспільної необхідності можливо лише у визначеному переліку суспільних потреб (перелічувалися вище).

Відповідно до ст. 1 Закону про відчуження земель, 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.

Виходячи із тлумачення лексичного значення поняття «суспільна необхідність», з цього приводу можна визначити наступне. Необхідністю, відповідно до тлумачного словника української мови, є потреба у чому-небудь [117, с. 636]. Суспільним же вважається такий, який виражає соціальні відносини, становище людей в суспільстві [117, с. 1137]. Отже, суспільною необхідністю слід вважати таку потребу, що обумовлена існуючими соціальними відносинами.

Варто відзначити, що наведене законодавче визначення суспільної необхідності також потребує певного вдосконалення, для чого необхідно передусім визначити сутність такого явища, як суспільна необхідність.

Із наведеного законодавчого визначення можна виділити наступні ознаки суспільної необхідності:

- ця необхідність обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади;
- ця необхідність є виключною.

Характеристика інтересу в контексті теми, що вивчається, вже проводилася раніше. Варто лише ще раз звернути увагу, що некоректним є застосування при регулюванні даної групи правовідносин термінів загальнодержавні інтереси та інтереси територіальної громади, адже така класифікація інтересів проводиться за суб'єктом. Носій же певних інтересів не завжди переслідує інтереси, задоволення яких має наслідком досягнення блага для необмеженого кола осіб, тобто публічні інтереси. Отже, рекомендуємо у даному випадку застосовувати правову категорію «публічні інтереси» замість «загальнодержавні інтереси» та «інтереси територіальних громад».

Що стосується такої характеристики суспільної необхідності, як її виключність, зазначимо наступне.

Чинне законодавство України прямо не закріплює критерії виключності певного явища чи ситуації. У зв'язку із цим звернемося найперше до теоретичних доробок у даній сфері.

О. В. Єлісєєва пропонує власне розуміння суспільної необхідності у володінні та використанні земельної ділянки як невідкладну та безспірну (таку, що не вимагає завчасного повідомлення про неї та погодження із нею власника земельної ділянки) потребу у земельній ділянці, яка виникає в українського суспільства у зв'язку із запровадженням та функціонуванням на всій або окремій частині території України правового режиму воєнного або надзвичайного стану, реалізацією його заходів, та передбачена відповідним Указом Президента України і конкретизована в акті уповноважених органів державної влади або місцевого самоврядування [138, с. 4–5].

О. М. Клименко підходить комплексно до визначення юридичної конструкції «суспільної необхідності», що визначається нею як самостійне

правове явище, що вписується в контекст суспільних інтересів у значенні конституційних цінностей, виступає самодостатнім і вичерпним критерієм для визначення конституційних меж допустимого примусового позбавлення приватного власника законних прав, що охоплює параметри: загальносуспільне значення мети, що зумовлює суспільну необхідність в її забезпеченні; нагальність суспільної необхідності, що обґрунтовує застосування таких заходів; незамінність об'єкта, що відчужується, для досягнення певної мети [153, с. 354].

А. Мірошніченко та А. Шаіпов взагалі підтримують ту точку зору, що оскільки поняття суспільна необхідність вживається в ст. 41 Конституції України, то наведення її визначення в Законі про відчуження земель є непотрібним і, більш того, шкідливим. У кожній конкретній ситуації примусового відчуження необхідно застосовувати оціночне поняття «суспільна необхідність», вжите в Конституції України [172, с. 32]. При цьому вони зазначають, що на підставі аналізу прецедентної практики Європейського суду з прав людини можна сформулювати загальні вимоги до наявності інтересів суспільства (термін використовується в практиці Європейського суду з подібних питань): 1) блага від примусового відчуження повинні перевищувати витрати на нього; 2) цінність нового використання земельної ділянки має бути вищою за існуючу; 3) ціль примусового відчуження має бути важливою; 4) цілі примусового відчуження можна задовольнити виключно за рахунок окремо визначеної земельної ділянки [172, с. 31].

З метою визначення сутності виключності суспільної необхідності звернемося також до закордонного досвіду у цій сфері, адже викуп та примусове відчуження земельних ділянок із приватної власності широко застосовуються й за кордоном також.

Наприклад, у Великій Британії діє Town and Country Planning Act 1990. Даний нормативно-правовий акт в розділі № 9 визначає особливості відчуження земель для потреб забудови. Зазначається, що примусове відчуження земельних ділянок можливе лише у тому випадку, коли орган влади, уповноважений проводити відчуження, має бути впевненим у наступному: 1) що таке вилучення

буде сприяти розвитку чи відновленню землі; 2) що цілі, для яких потребується вилучення, пов'язані із реалізацією інтересів у забудові певної території відповідно до наявних планів. При цьому органи державної влади не реалізують свої повноваження із примусового відчуження земель до того моменту, поки не буде виключена можливість економічного, соціального чи екологічного розвитку певної території іншими засобами, ніж за рахунок проведення будівництва із вилученням відповідних земель [304].

Стаття 228 даного Акту передбачає випадки можливого примусового відчуження земельних ділянок: 1) якщо земельні ділянки необхідні для публічних цілей; 2) або якщо земельні ділянки не будуть використовуватися для публічних цілей, то для реалізації інтересів у забудові певної території; для забезпечення найбільш сприятливого економічного розвитку та використання землі. Відчуження земель не для публічних інтересів можливе лише у випадку, коли використання землі для публічних інтересів є менш вигідним [304].

Крім того, у Великій Британії діє Housing Act 1966, що регулює відносини із надання житла населенню. У вказаному документі передбачена можливість примусового викупу земельних ділянок для «потреб даного Акту» уповноваженими органами державної влади відповідно до розробленого та затвердженого плану. Мається на увазі, що окремо затверджується програма будівництва із відповідним знесенням існуючого житла на декілька років наперед. Поступово проводиться процедура вилучення земель для такого будівництва із розселенням власників будинків, що розташовані на таких землях [287].

Загальна процедура відчуження земель регулюється у Великій Британії Acquisition of Land Act 1981. Даний нормативний документ регулює порядок відчуження земель за підстав, що визначені в інших нормативно-правових актах з різних питань [286]. Такими актами зокрема є Metropolitan Police Act 1886 [301], Military Lands Act 1892 [302], Roads Act 1920 [303] та інші. Всі вказані акти передбачають можливість примусового відчуження земель для потреб будівництва, відповідно, метрополітену, військових об'єктів та доріг.

Отже, як бачимо, загальна концепція відчуження земельних ділянок, що застосовується у Великій Британії, є спорідненою із тією, що діє в Україні. Відсутнє в законодавстві Великої Британії і визначення суспільної необхідності, хоча аналогічний термін «публічні інтереси» використовується. При цьому на законодавчому рівні визначено підхід, яким повинні керуватися органи державної влади при відчуженні земель: кожний випадок відчуження земельної ділянки повинен бути зваженим, економічно, соціально та екологічно ефективним і вигідним. Такий досвід законодавчого регулювання Великої Британії варто враховувати при вдосконаленні відповідних положень чинного законодавства України у відповідній сфері.

Отже, виключність є поняттям оціночним. Вона залежить від багатьох факторів:

- 1) стану використання земельної ділянки на момент відчуження;
- 2) цілей, для досягнення яких вона повинна відчужуватися;
- 3) можливості/неможливості досягнення цих цілей в інший спосіб.

Варто відзначити, що вказані фактори певним чином знайшли своє відображення в ч. 2 ст. 15 Закону про відчуження земель, де зазначається, що примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, допускається, як виняток, з мотивів суспільної необхідності лише в разі, якщо будівництво зазначених у частині першій цієї статті об'єктів передбачається здійснити із застосуванням оптимального варіанта з урахуванням економічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників. По суті законодавець також намагався розробити «формулу» винятковості та невідворотності примусового відчуження, що є необхідним не тільки у зв'язку із суспільною необхідністю, а є економічно, технологічно та соціально вигідним. Однак існуюча редакція Закону про відчуження земель не містить комплексного уявлення про суспільну необхідність та особливості її встановлення, у зв'язку із чим даний нормативно-правовий акт потребує певних змін.

В першу чергу, звертаємо увагу на зазначену в Законі про відчуження земель підставу суспільної необхідності: нею є загальнодержавні інтереси

та інтереси територіальної громади. За аргументацією, наведеною раніше, рекомендуємо замінити дане формулювання терміном «публічні інтереси».

По-друге, термін «суспільна необхідність», з мотивів якої може бути примусово відчужена земельна ділянка навіть поза волею власника, недоцільно використовувати поряд із терміном «виключна необхідність», оскільки фактично ці терміни дублюють один одне. Так, суспільна необхідність не є переліком конкретних випадків, у яких може відчужуватися земельна ділянка (це положення вже було аргументовано вище). Цей термін характеризує, так би мовити, якісну складову ситуації, що склалася, і потребує обов'язкового відведення земельної ділянки. У той саме час термін «виключна необхідність» ще раз додатково характеризує таку ситуацію із зазначенням її винятковості. Саме тому вважаємо за недоцільне використання відразу двох термінів, що за своїм обсягом співвідносяться між собою як частина та ціле: тобто в обсяг поняття «суспільна необхідність» входить обсяг поняття «виключна необхідність», проте становить лише його частину. З точки зору коректності юридичної техніки та основних логічних правил визначення понять правильним у даному випадку є застосування терміну «виключна необхідність».

По-третє, необхідно закріпити законодавчо поняття «виключна необхідність». З урахуванням вищевикладеного, положень чинного Закону про відчуження земель, а також сфери застосування даного поняття під виключною необхідністю доцільно розуміти наступне: виключна необхідність – це об'єктивна життєва обставина, обумовлена публічними інтересами, що вимагає використання конкретно визначеної земельної ділянки приватної власності (за відсутності можливості її заміни іншою земельною ділянкою, яка не перебуває в державній власності) для досягнення невідкладних економічно, екологічно, соціально та технологічно значимих цілей за умови, що отриманий економічний, екологічний, соціальний чи технологічний ефект буде вищий, ніж при використанні земельної ділянки в режимі, що існує.

Враховуючи вищевикладені обставини, пропонуються відповідні зміни до чинного законодавства:

1. Абз. 5 ч. 1 ст. 1 Закону про відчуження земель викласти в наступній редакції, замінивши термін «суспільна необхідність» на термін «виключна необхідність»: «виключна необхідність – це об’єктивна життєва обставина, обумовлена публічними інтересами, що вимагає використання конкретно визначеної земельної ділянки приватної власності (за відсутності можливості її заміни іншою земельною ділянкою, яка перебуває в державній або комунальній власності) для досягнення невідкладних економічно, екологічно, соціально та технологічно значимих цілей за умови, що отриманий економічний, екологічний, соціальний чи технологічний ефект буде вищий, ніж при використанні земельної ділянки в режимі, що існує».

2. Внести зміни в текст Закону про відчуження земель, а також до відповідних положень ЦК України та ЗК України щодо заміни терміну «суспільна необхідність» на термін «виключна необхідність» у всіх відмінках та числах. Крім того, необхідно замінити даний термін в ст. 41 Конституції України.

3. Частину 1 ст. 15 Закону про відчуження земель викласти в наступній редакції (з урахуванням раніше запропонованих пропозицій щодо змін до чинного законодавства): «У разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об’єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, на їх викуп для реалізації публічних інтересів при наявності виключної необхідності такі земельні ділянки можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність тільки для розміщення наступних об’єктів...».

4. Частину 2 ст. 15 Закону про відчуження земель виключити; вважати частину 3 ст. 15 даного Закону частиною 2.

Провівши аналіз суспільних потреб як підстави припинення права власності, вважаємо за необхідне також звернути увагу на наступний момент.

Можна констатувати, що інститут відчуження земель для суспільних потреб є унікальним правовим інститутом з огляду на той факт, що в даному правовому інституті прямо протиставляються приватні та публічні інтереси, особисті та публічні потреби. У зв’язку із цим виникає значна кількість суперечностей

відносно даного правового інституту, і в першу чергу це стосується особливостей його правового регулювання.

Фахівці в різних галузях права, які займалися вивченням особливостей відчуження земель із приватної власності, однозначно сходяться на складності та комплексності правового регулювання даного правового інституту.

Інститут відчуження земель для суспільних потреб є міжгалузевим інститутом вітчизняного права [249, с. 306]. З одного боку, відчуження земель для суспільних потреб виступає однією з підстав припинення права приватної власності на землю. З іншого – це один із проявів владно-управлінських функцій держави як гаранта нормального існування всього суспільства. Крім того, відчуження земель для суспільних потреб через особливий об'єкт відносин – земельні ділянки – повинно відбуватися із дотриманням приписів земельного та екологічного права в частині раціонального використання земельних ресурсів, збереження корисних властивостей ґрунтів, захисту та збереження земель сільськогосподарського та лісгосподарського призначення тощо.

Є. П. Суєтнов зазначає, що відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності можна розглядати в 3-х аспектах: а) як підставу припинення права приватної власності на землю; б) як підставу набуття права державної або комунальної власності на землю; в) як комплексний правовий інститут [254, с. 15].

Отже, уніфікувати правове регулювання відносин із відчуження земель для суспільних потреб та звести його до предмету правового регулювання однієї галузі права не видається можливим та є недоцільним. Проте встановлення пріоритетності конкретної галузі права в регулюванні даної групи відносин є важливим, оскільки дозволить правильно визначати основні засади правового регулювання, виявити методи правового регулювання, положення учасників даної групи відносин тощо. Адже галуззю права є відносно самостійна сукупність норм права, що регулює якісно однорідну сферу (рід) суспільних відносин і володіє тільки їй властивим режимом правового регулювання (тобто предметом, методом, метою, способами, типом правового регулювання) [249, с. 298]. В контексті

ж теми, що розглядається, визначення пріоритетності положень певної галузі права є особливо важливим і у зв'язку з тим, що цивільне право, на противагу земельному, екологічному та адміністративному праву, є галуззю приватного права, якій притаманні диспозитивний метод правового регулювання, принцип рівності учасників відносин тощо.

У зв'язку із даним фактом постає питання про необхідність визначення особливостей правового регулювання відносин із відчуження земель для суспільних потреб. І в першу чергу, важливим є встановлення співвідношення положень цивільного та земельного права в процесі регулювання даної групи відносин.

ЦК України в ст. 373 передбачає, що право власності на землю (земельну ділянку) набувається і здійснюється відповідно до закону. Стаття 378 цього ж нормативно-правового акту зазначає, що право власності на земельну ділянку може бути припинене за рішенням суду у випадках, встановлених законом. Крім того, ст. 350 ЦК України закріплює, що викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, приватної власності для суспільних потреб чи їх примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності здійснюються в порядку, встановленому законом. Отже, можна зробити висновок, що в контексті земельних ділянок як специфічного об'єкта права власності нормами цивільного законодавства врегульовані виключно загальні засади виникнення та припинення права власності, а також особливості визнання права власності на об'єкти нерухомого майна, відмінні від земельних ділянок, збудовані або розміщені на них – житлові будинки та інші споруди (зокрема, статті 375-377 ЦК України).

ЗК України в статтях 146 та 147 також передбачає припинення права власності на земельну ділянку шляхом її відчуження для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Однак положення вищевказаних статей визначають, що викуп та примусове відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, для суспільних потреб

чи з мотивів суспільної необхідності відповідно здійснюються у випадках та в порядку, встановлених законом.

Спеціальне ж правове регулювання цієї сфери відносин, як уже зазначалося раніше, здійснюється Законом про відчуження земель. Аналіз змісту даного нормативно-правового акту дозволяє зробити висновок, що він носить комплексний характер та містить в собі норми цивільного, земельного, екологічного, адміністративного та інших галузей права. Зокрема, питання компенсації вартості земельної ділянки, що відчужується, встановлення викупної ціни земельної ділянки, зміст договору, за яким переходить право власності на земельну ділянку, компенсації витрат, які мають місце в процесі відчуження земельних ділянок, та деякі інші питання можна віднести до предмета цивільно-правового регулювання. Однак такі ключові питання, як питання принципів відчуження земельних ділянок, методів правового регулювання даної групи відносин за галузевою належністю, виходячи із приписів даного закону, чітко не визначені.

Необхідно відзначити, що в теорії цивільного та земельного права з даного питання також немає єдиної точки зору. Зокрема, представники науки земельного та екологічного права зазначають, що відносини із відчуження земель для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності є, в першу чергу, предметом правового регулювання земельного права через їх специфічний об'єкт – земельні ділянки.

Наприклад, О. В. Єлісєєва зазначає, що правовідносини припинення права приватної власності на земельну ділянку можуть бути врегульовані нормами інших галузей права, однак вони входять до предмета земельного права, оскільки загальним об'єктом цих правовідносин є земля, а їх правове регулювання нормами інших галузей права відбувається за земельно-правовими публічними засадами у дозволених земельним законодавством випадках, за умови пріоритетності та дотримання норм земельного права, характеризується особливими земельно-правовими обмеженнями свободи волі їх суб'єктів

і засноване насамперед на принципі забезпечення безпечного та ефективного використання земель та їх охорони [138, с. 9].

К. П. Пейчев вказує, що земельне право стосовно регулювання відчуження земель є самостійною й самодостатньою правовою галуззю. Самодостатність земельного права виражається у відсутності необхідності допоміжного регламентування відносин щодо відчуження земельних ділянок іншими правовими галузями, у тому числі й цивільним правом. У своєму подальшому розвитку земельне право має самостійно регулювати угоди з землею шляхом прийняття відповідних нормативних актів [189, с. 8].

А. Ф. Черногуз, аналізуючи особливості механізму правового регулювання відшкодування збитків власникам земельних ділянок та землекористувачам за земельним законодавством України, фактично також визнав пріоритетність норм земельного права перед нормами інших галузей, зокрема й цивільного права, щодо регулювання відносин із відшкодування шкоди власникам землі й землекористувачам (що має місце й в процесі відчуження земель для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності). На його думку, механізм правового регулювання відшкодування збитків власникам земельних ділянок та землекористувачам – це елемент механізму правового регулювання земельних відносин охоронного характеру [285, с. 8–9].

Подібна точка зору була присутня у роботах спеціалістів в галузі земельного права радянського періоду, яка ґрунтувалася, в першу чергу, на існуванні виключно державної форми власності на землю.

Так, М. М. Петухов вказував, що оскільки земля не має ціни, вартості й є майном особливого роду, оскільки вона вилучена із цивільного обігу, то й земельні відносини регулюються самостійною галуззю радянського земельного права [66, с. 6].

Д. М. Генкін вказував, що земля є виключною власністю держави, а отже є такою, що не підлягає відчуженню, вона лише відводиться в тих чи інших цілях для землекористування. Таким чином, право державної власності на землю не належить в цілому до сфери цивільно-правового регулювання відносин власності.

Під цивільно-правове регулювання підпадають лише окремі відносини, що виникають при провадженні сільського господарства на землях, а також передачі в оренду земельних ділянок в межах населених пунктів [13, с. 24–25].

Як зазначалося раніше, дослідження особливостей відчуження земель для суспільних потреб спеціалістами цивільного права проводилися ще в радянський період.

В сучасній цивільно-правовій науці окремі особливості відчуження земельних ділянок для суспільних потреб в контексті дослідження проблематики балансу публічних та приватних інтересів в процесі забезпечення суспільної потреби чи необхідності розглядалися в кандидатській дисертації О. Ю. Кондик [159]. Автор приходить до висновку, що на сьогодні правове регулювання процесу відчуження носить надто імперативний характер, а суб'єкти владних повноважень не завжди повною мірою вмотивовано втручаються у сферу приватних інтересів [159, с. 2]. Із тексту монографічного дослідження О. Ю. Кондик вбачається її схилення до пріоритетності цивільних принципів правового регулювання щодо відносин відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Інші фахівці-цивілісти, які вивчають суміжні питання, займають аналогічну точку зору щодо особливостей правового регулювання даного виду відносин.

Зокрема, А. Є. Кубко, досліджуючи особливості реалізації публічних інтересів у цивільному праві, вказує, що за наявності необхідності забезпечення публічних інтересів у цивільному праві держава не повинна застосовувати владно-імперативні заходи в надмірному обсязі, який міг би призвести до деформації цивільного права, до втрати ним своєї цінності як права приватного. Державно-владний вплив, який здійснюється державною владою у сфері цивільного права, не повинен носити надмірно широкий характер або здійснюватися безпідставно [163, с. 9].

Варто відзначити, що особливості наукової думки з цього питання в Росії були досліджені Ф. Х. Адіхановим. Вивчивши різні точки зору, він прийшов до достатньо аргументованого та логічного висновку про необхідність

диференційованого підходу до визначення особливостей правового регулювання саме окремих груп земельних відносин. Так, він зазначає, що земельні відносини, при регулюванні яких є вірогідність співвідношення норм цивільного права та норм земельного права, умовно можна поділити на три групи. І саме перша група відносин стосується землі як об'єкта власності та інших речових прав. Земля тут виступає як річ. У даному випадку норми цивільного права визначають поняття та зміст права власності, у тому числі власності на землю, види речових прав, межі правомочностей власника та носія інших речових прав тощо. Вказані норми цивільного права регулюють земельні відносини в тій мірі і настільки, наскільки земля виступає як об'єкт речового права [1, с. 36].

Звичайно, що при відчуженні земель для суспільних потреб земельні ділянки також виступають, в першу чергу, саме об'єктом права власності. В обґрунтування даної позиції зазначимо наступне.

Перш за все, відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності визнається цивільним та земельним законодавством як підстава припинення права власності на землю (відповідно до статті 346 та 140 ЦК України та ЗК України). В результаті відчуження земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності її власник позбавляється можливості її володіння, користування та розпорядження, а як наслідок цього – позбавляється можливості отримувати від даної земельної ділянки користь, і перш за все певні блага майнового характеру. Саме тому чинне законодавство передбачає компенсацію вартості земельної ділянки, а також інших витрат, понесених власником в результаті відчуження земельної ділянки (докладно будуть аналізуватися в наступних розділах дисертації).

По-друге, відчуження земельних ділянок для суспільних потреб розглядається як підстава набуття права власності на земельні ділянки державою чи територіальними громадами. Варто відзначити, що дане твердження впливає як з положень чинного земельного законодавства України, так і з наукових досліджень у галузі права власності.

Частина 5 статті 84 ЗК України передбачає, що держава набуває право власності на землю у разі, зокрема, відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб. В частині 5 статті 83 цього ж нормативно-правового акту передбачається аналогічна підстава виникнення права власності на земельні ділянки за територіальними громадами.

О. Є. Аврамова, наприклад, зазначає, що примусові підстави позбавлення права приватної власності, за загальним правилом, відносять до підстав виникнення права державної власності [102, с. 8].

Д. І. Мейер звертав увагу, що примусове відчуження у власника його майна розпорядженням державної влади шляхом експропріації є таким способом припинення права власності, при якому, з точки зору цивільного права, первинне значення має не набуття майна державою, а втрата його приватною особою; приписи цивільного законодавства в таких випадках регулюють не набуття права, а його втрату [38, с. 430]. Хоча, як бачимо, на його думку, примусове відчуження земельної ділянки у тому числі повинно розглядатися як підстава набуття державою права власності на землю.

Отже, у відносинах із відчуження земель для суспільних потреб земельна ділянка виступає саме об'єктом права власності.

Крім того, варто відзначити, що відчуження земельних ділянок за таких обставин є особливим способом припинення права приватної власності. Перш за все, теорія цивільного права відносить дану підставу до підстав припинення права власності поза волею власника [7, с. 56–57; 8, с. 33; 40, с. 22; 251, с. 276; 200, с. 24]. Хоча дане твердження не можна назвати абсолютно правильним, оскільки у випадку досягнення домовленості із власником щодо викупу у нього земельної ділянки (особливості будуть розглянуті в наступному розділі) все ж має місце «певний прояв добровільності» припинення права власності. Однак у будь-якому випадку, ініціатива щодо відчуження земельної ділянки належить не її власнику, а викликана «зовнішніми факторами», тому більш коректно розглядати дану підставу як різновид припинення права власності на земельну ділянку поза волею власника.

Існує точка зору, що при класифікації підстав припинення права власності дану підставу необхідно відносити до підстав примусового припинення права власності з проведенням грошових виплат власнику (наприклад, В. Л. Скрипник) [250, с. 8]. Дана позиція також має право на існування, однак, як зазначалося вище, такий поділ підстав не можна розуміти буквально, а необхідно виходити із сутності даного способу припинення права власності.

У будь-якому випадку відчуження земельної ділянки для суспільних потреб повинне розглядатися як підстава втрати приватною особою належної їй земельної ділянки, відчуження якої вона не планувала. Більш того, у такої особи могли бути протилежні плани щодо порядку використання земельної ділянки, отримання від неї матеріальної користі, морального задоволення тощо. І тому цей юридичний факт, в першу чергу, слід розглядати як факт виникнення, зміни чи припинення відносин цивільно-правового характеру.

Отже, ми повертаємося до необхідності правильного встановлення галузевої належності механізмів правового регулювання відносин відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Оскільки зовнішньою формою вираження права є його джерела, а в нашій країні це переважно нормативно-правові акти, практичне закріплення галузевої належності механізмів правового регулювання вказаної групи відносин повинно відбуватися шляхом закріплення відповідних приписів у чинному законодавстві України.

У зв'язку з цим пропонується ст. 350 ЦК України викласти в наступній редакції (з урахуванням пропозиції щодо заміни термінів, яка була викладена вище):

«Стаття 350. Викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, приватної власності для реалізації публічних інтересів чи їх примусове відчуження у зв'язку із виключною необхідністю.

Регулювання відносин із відчуження земель, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, приватної власності для реалізації публічних інтересів чи їх примусового відчуження у зв'язку із виключною необхідністю

відбувається відповідно до положень цього Кодексу, в порядку, визначеному в спеціальному законі, прийнятому на його виконання.

Питання компенсації вартості земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, а також інших витрат, пов'язаних із відчуженням цих об'єктів, повинні вирішуватися відповідно до керівних принципів цивільного права.

Процедура відчуження земельних ділянок для реалізації публічних інтересів чи їх примусового відчуження у зв'язку із виключною необхідністю не може суперечити положенням земельного та екологічного права в частині особливостей використання земель».

Крім того, з метою уніфікації правового регулювання пропонується доповнити статтю 3 ЗК України частиною третьою наступного змісту:

«Відносини, що виникають у зв'язку із викупом земельних ділянок для реалізації публічних інтересів чи їх примусовим відчуженням у зв'язку із виключною необхідністю, регулюються положеннями цивільного законодавства України. Цим кодексом регулюються питання, пов'язані із забезпеченням використання земель за їх цільовим призначенням, забезпеченням раціонального використання земель та їх охорони».

В якості короткого підсумку даного підрозділу необхідно зазначити наступне. Непорушність права власності не є абсолютною: в окремих випадках та за наявності певних обставин, що визначаються на нормативно-правовому рівні, право власності особи може бути припинено в чітко встановленому законодавством порядку. В першу чергу це стосується права власності на об'єкти нерухомого майна.

В Україні даний правовий інститут отримав назву «відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають в приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». Правове регулювання даної групи правовідносин на сьогодні характеризується, по-перше, недосконалістю термінологічного апарату та юридичної техніки, по-друге, явним «схилянням» до імперативних методів

правового регулювання, більш характерних для екологічного та адміністративного права, в той час як відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна в таких випадках є підставою припинення права приватної власності на нерухоме майно. Правове регулювання відносин із відчуження земельних ділянок приватної власності потребує вдосконалення з урахуванням пріоритетності принципів цивільного права.

1.2. Розвиток цивільно-правового інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб

Аналізуючи цивільно-правовий аспект відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, важливим є встановлення історичних етапів його розвитку.

Варто зазначити, що історія звернення до державної чи комунальної власності об'єктів права приватної власності почалася в Україні далеко не з прийняттям чинного нині спеціального закону в цій сфері. І взагалі даний інститут цивільного права і в інших країнах є зовсім не новим.

О. Ю. Кондик, здійснюючи ретроспективний аналіз основ правового регулювання обмеження права приватної власності для громадських потреб, звертає увагу, що першим в світі джерелом права, у якому закріплювався принцип непорушності права приватної власності, вважається французька Декларація прав людини і громадянина 1789 року. Автором встановлена пряма залежність між ступенем демократичності державного устрою, рівнем поваги до інституту права приватної власності та наявністю концепції суспільної необхідності як єдиної підстави для примусового позбавлення права приватної власності, застосованого не для деліктних правовідносин [159, с. 7-8].

О. М. Клименко, аналізуючи конституційно-правовий аспект відчуження земельних ділянок, посилається на давність інституту відчуження об'єктів права власності, зокрема земельних ділянок, на користь держави, який бере свій початок із часів Давнього Єгипту. В Європі практика відчуження земельних ділянок

фактично починається за часів Реформації із секуляризації – примусового відчуження земель церкви на користь держави [153, с. 47–48].

Є. П. Суєтнов в контексті вивчення історико-правової складової відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності визначив, що перша теорія, яка обґрунтувала право держави на примусове відчуження приватних земель, була запропонована Г. Гроцієм у творі «Про право війни і миру» 1625 року, що обґрунтовувала можливість такого відчуження із належного главі держави права верховної власності над усім майном своїх підданих [254, с. 7].

Історичну складову розвитку інституту експропріації достатньо докладно розглядав ще М. В. Венеціанов [9]. Давні випадки застосування права на експропріацію з боку держави він знаходив ще у Франції, де ордонанс Пилипа Гарного (1303 року) наказував уступати для будівництва та збільшення церков, церковних будинків та тому подібного необхідних земель за допустиму ціну, якщо така уступка буде визнана необхідною. Подібні едикти пізніше зустрічаються для різних цілей. У Німеччині такі відчуження допускалися для гірничої справи, для будівництва гребель, каналів, доріг тощо [9, с. 10].

М. В. Венеціанов відзначає, що інститут експропріації як сформований правовий інститут виник саме у Франції, принцип якої був проголошений ще в Декларації прав людини і громадянина 1789 року. Основні положення про експропріацію були закріплені у французьких законах про примусове відчуження 1810, 1833 та 1841 років [9, с. 10].

Що стосується законодавства Російської держави, то М. В. Венеціанов з цього приводу зазначає наступне. До кінця XVIII століття інститут експропріації не існував в Росії як такий, оскільки в російському суспільстві взагалі була досить слабо розвинута ідея законності та непорушності права власності. І лише починаючи з часів правління Петра I російські царі почали звертати увагу на забезпечення майнових та особистих прав громадян. В частині експропріації позначається наказ Катерини II «Генерал-Прокурорский наказ при комиссии о составлении проекта нового Уложения, по которому и Маршалу поступать»

від 30 червня 1767 року, в якому зазначалося, що коли для загальної користі необхідна земля, яка належить приватній особі, така земельна ділянка може бути відчужена лише після повної компенсації збитків за її відчуження [9, с. 13].

У Збірнику цивільних законів Російської Імперії від 1832 року питання відчуження нерухомого майна приватної власності для суспільних потреб частково було врегульоване положеннями про відшкодування шкоди за втрачене (пошкоджене) майно [80, с. 83], що свідчить, по-перше, про формальне віднесення законодавцем того періоду питань відчуження об'єктів нерухомого майна із приватної власності до сфери регулювання цивільного права, та по-друге, про визнання ключового принципу відчуження об'єктів приватної власності – обов'язкового та повного відшкодування власнику вартості даного об'єкту та понесеної шкоди.

Вказаний нормативно-правовий акт (ст. 354) передбачав наступну «формулу» відчуження об'єктів нерухомого майна із приватної власності: «Коли приватне майно буде потрібне для будь-якої суспільної користі чи необхідного використання, тоді володільцю його повинна бути визначена у той же час пристойна винагорода» [80, с. 83–84]. Передбачалось, що розмір винагороди визначався самим власником нерухомого майна та міг виражатися або в заміні майна іншим однорідним майном, або в грошовому еквіваленті. У випадку, коли запропонована власником винагорода визнавалася занадто великою, міра винагороди визначалася через оцінку.

В пізніших редакціях Збірника законів цивільних процедура відчуження нерухомого майна була прописана більш детально. У виданні 1900 року, зокрема, були прописані наступні основні положення відчуження земель та іншого нерухомого майна із приватної власності [79, с. 1–33]:

1. Підставами для примусового відчуження нерухомого майна із приватної власності були необхідність досягнення державної чи суспільної користі, хоча кожний конкретний випадок відчуження затверджувався розпорядчим актом уповноваженого органу виконавчої влади. Можливі випадки відчуження об'єктів

нерухомого майна закріплювалися в інших нормативно-правових актах з різних питань (будуть розглянуті далі).

2. Відчуження нерухомого майна дозволялося лише в тих випадках, коли досягнення державної чи суспільної користі було неможливе іншими способами.

3. Відчуження нерухомого майна було можливе лише за умови «справедливої та пристойної винагороди».

4. Відчуження нерухомого майна відбувалося в добровільному порядку, а за відсутності згоди власника – в примусовому.

5. При добровільному відчуженні власник самостійно визначав розмір необхідного відшкодування, а у випадку, коли визнавалося, що такий розмір не відповідає дійсній вартості нерухомого майна, що відчужується, проводилась його оцінка.

6. Визначалися чіткі критерії для проведення оцінки нерухомого майна, що відчужувалося.

7. Передбачалося, що власникам компенсувалася не тільки оцінена вартість нерухомого майна, а й проценти за фактичне використання майна з моменту початку процедури відчуження до дня виплати.

Випадки відчуження нерухомого майна приватної власності, які могли визнаватися такими, що спрямовані на досягнення державної чи суспільної користі, закріплювалися в спеціальних законах з різних питань. Зокрема, в Положенні про під'їзні шляхи до залізниць (Збірник законів Російської Імперії у виданні 1893 року) зазначалось, що земельні ділянки приватної власності можуть бути примусово відчужені для будівництва як державних, так і приватних під'їзних шляхів, якщо таке будівництво буде визнано загальнокорисним [79, с. 44]. В Положенні містилось посилання на норми цивільного законодавства щодо процедури такого відчуження (були описані вище).

В ст. 248 Статуту сільського господарства (Збірник законодавства Російської Імперії у виданні 1903 року) передбачалось, що володільці землі, частина якої була визначена як така, що підлягає відведенню в строкове чи безстрокове користування для будівництва каналів та інших водопровідних

споруд, мали право вимагати відчуження належних їм земель в повному обсязі у випадку, коли використання лише частини землі є для них недоцільним [79, с. 60].

Загальним гірським статутом (Збірник законодавства Російської Імперії у виданні 1893 року) відведення земельних ділянок приватної власності без згоди власників дозволялося лише для видобування залізних руд, цинкових руд, свинцевих руд та вугілля в порядку, визначеному відповідними положеннями цивільного закону щодо відведення нерухомого майна для досягнення державної чи суспільної користі [79, с. 81–82].

Положення про відчуження земель для досягнення державної чи суспільної користі в частині порядку компенсації власникам вартості земель, що відводяться, поширювалося й на випадки відведення земель для розміщення нафтопроводів (див. ст. 613 Загального гірського статуту) [79, с. 89].

Отже, можна констатувати, що за часів перебування України у складі Російської Імперії питання відчуження земельних ділянок приватної власності для державних чи громадських потреб регулювалося нормами цивільного законодавства. Можливі ж випадки припинення права приватної власності за такою підставою були закріплені в спеціальних нормативно-правових актах з різних питань: у сфері залізничного транспорту, використання надр тощо.

З початком радянського періоду української історії правове регулювання процедури відчуження земель для державних чи суспільних потреб набуло особливих характеристик. Пов'язано це насамперед із заборонаю приватної форми власності на землю. Декретом про землю від 26 жовтня 1917 року була заборонена будь-яка форма власності на землю, крім державної. Всі землі, що перебували в приватній власності, переходили до державної власності разом із усіма насадженнями та будівлями, а також інвентарем (живим та мертвим) [19, с. 7–14]. Аналогічне положення містилось в Основних началах організації земельної справи на Україні 1920 року [60].

У зв'язку із цим відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на землю не існувала. Відчуження об'єктів приватної власності

на користь держави могло застосовуватися виключно щодо об'єктів нерухомого майна, відмінних від земельних ділянок.

Цивільний кодекс УРСР 1922 року взагалі не містив положення про відчуження земель для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності [43]. Не передбачав такої підстави припинення права користування земельними ділянками й Земельний кодекс УРСР 1922 року [26].

4 листопада 1925 року була прийнята постанова «Про вилучення земель для державних і громадських потреб», яка передбачала порядок вилучення земель з користування міст, установ, підприємств, громад і приватних осіб для державних і громадських потреб [203]. У вказаній постанові були закріплені випадки, у яких могло проводитися вилучення земель (перелічувалися в першому підрозділі). Цікавими з цивільно-правової точки зору є приписи даної постанови про відшкодування шкоди, спричиненої відчуженням земель.

Пункт 13 Постанови закріплював, що земля, яка вилучається, не має бути в жодній формі оплачена, але установи, організації та особи, в інтересах яких було зроблено вилучення, повинні відшкодувати: 1) вартість усіх будинків, споруд, насаджень тощо, що вилучаються; 2) невикористані витрати на внесення добрив та обробку ґрунтів; 3) майбутні витрати на перевіз майна, що не має бути вилучене; 4) реальні витрати, що виникають з факту вилучення та обмеження у користуванні рештою майна, або видатки на його перебудову, коли в них є потреба.

У 1928 році було прийнято спеціальне положення про відчуження та відведення будівель та споруд для державних та громадських потреб [59]. Даний нормативно-правовий акт практично не містив положень цивільно-правового характеру. В більшій мірі у вказаному положенні були закріплені адміністративно-процедурні питання відчуження земель для державних та громадських потреб. По-перше, в нормативному акті були закріплені підстави для відчуження земель для державних та громадських потреб (потреби військового відомства, потреби державної промисловості, для будівництва різних технічних споруд, що мають державне та суспільне значення, для учбових та медичних

цілей, для благоустрою міст). По-друге, були закріплені компетенція органів державної влади щодо відчуження земель для державних та громадських потреб, а також процедура такого відчуження.

Цивільно-правовий аспект правового регулювання відчуження земель для державних та громадських потреб, як і в попередньому нормативно-правовому акті, був пов'язаний лише із виплатою компенсації землекористувачам (аналогічні із попереднім документом).

Розмір відшкодування повинен був встановлюватися за домовленістю із землекористувачами, а у випадку її недосягнення – відповідними уповноваженими органами державної влади.

Більш детально питання відшкодування власникам жилої площі збитків при відчуженні земель для державних та громадських потреб були закріплені лише в постанові Народного комісаріату юстиції та Народного комісаріату комунального господарства УРСР «Про відшкодування працюючим власникам будинків, споруди яких вилучені для державних чи громадських потреб та про задоволення жилою площею мешканців цих споруд» від 15 жовтня 1932 року [45]. Даний нормативно-правовий акт передбачав порядок та умови надання громадянам жилої площі замість тієї, що була втрачена ними через відчуження земель для державних та громадських потреб. Також конкретизувалася процедура отримання компенсації інших витрат, понесених володільцями будинків через відчуження земель.

У вказаний історичний період також була прийнята спеціальна методика оцінки жилих будинків та інших споруд, що вилучалися для державних та громадських потреб. Даний нормативно-правовий акт закріплював порядок оцінки будинків, встановлював компетентний з цього питання орган державної влади, порядок вирішення спорів тощо [49].

Із аналізу вищевказаних нормативних документів можна прийти до висновку, що правове регулювання відносин у цій сфері майже не торкалося цивільно-правових питань, які виникали в процесі відчуження земель для державних та громадських потреб. Так, жодним чином не була врегульована

договірна процедура відчуження земель, не були передбачені форми таких договорів та, взагалі, із чинного на той період законодавства не представляється за можливе встановити необхідність укладання подібного договору. Крім того, жодним чином не було врегульовано питання захисту прав власників жилих будівель та інших споруд, які розміщувалися на земельних ділянках, що відчужувалися. В більшій мірі правове регулювання цього періоду стосувалося впорядкування адміністративних питань відчуження земель для державних та громадських потреб.

Порядок відшкодування понесених збитків власникам будівель, що знаходилися в населених пунктах та вилучалися для державних і громадських потреб, був закріплений спеціальним правовим актом – постановою Ради Міністрів СРСР від 15 грудня 1961 року [52].

Закріплювалося, що жила площа при вилученні земель для державних та суспільних потреб надавалася в будинках міських, районних, селищних рад депутатів. У випадку, коли земельні ділянки відчужувалися для будівництва жилих будинків, то жила площа надавалася їм у будинках підприємств, для яких відчужувалася земельна ділянка.

Передбачалося, що вартість інших будівель та споруд компенсувалася відповідно до чинних на той час оціночних норм.

Радою Міністрів СРСР були конкретизовані положення вищевказаного Порядку відшкодування громадянам вартості належних їм будівель, що зносяться в містах, селищах міського типу та інших населених пунктах у зв'язку з відведенням земельних ділянок для державних і громадських потреб [211]. Зокрема зазначалося, що в тих випадках, коли громадяни висловлювали бажання одержати квартири взамін будинків, що належали їм на праві особистої власності і підлягали знесенню в зв'язку з відведенням земельних ділянок для державних і громадських потреб, цим громадянам і членам їх сімей повинні були надаватися квартири тільки в упорядкованих будинках державного жилого фонду. При цьому жила площа квартир, що надавалися, не повинна була бути меншою

від встановлених у союзних республіках норм жилої площі з розрахунку на одну людину.

Якщо громадяни, які одержали компенсацію за будинки, що зносилися, висловлювали бажання вступити до житлово-будівельного кооперативу, їм забезпечувалася можливість позачергового вступу в члени житлово-будівельного кооперативу в даній місцевості та одержання жилої площі в цьому кооперативі.

Можливість перенесення будинків та споруд з урахуванням їх технічного стану визначалася в кожному окремому випадку.

Постановою Ради Міністрів УРСР «Про порядок відшкодування громадянам вартості належних їм жилих будинків, інших будівель та споруд, що зносяться у зв'язку з вилученням земельних ділянок для державних або громадських потреб, і забезпечення їх жилою площею» від 17 січня 1962 року були конкретизовані положення про порядок переселення громадян із будинків при відчуженні земель для державних та суспільних потреб, порядок компенсації їм вартості плодово-ягідних насаджень, посівів, вартості жилих будинків та споруд тощо. Однак, знову ж таки, даний нормативно-правовий акт не закріплював цивільно-правових засад проведення відчуження земель для державних та громадських потреб.

Основи цивільного законодавства Союзу РСР та Союзних Республік 1961 року передбачали серед підстав припинення права особистої власності реквізицію – вилучення державою майна у власника в державних або громадських інтересах з виплатою йому вартості майна (ст. 30) [62, с. 217–251]. Більш детально порядок такого відчуження закріплений не був. Натомість Основи земельного законодавства Союзу РСР та Союзних Республік 1968 року не тільки передбачали серед підстав припинення права землекористування громадян виникнення необхідності вилучення земельної ділянки для державних або громадських потреб, а й порядок такого вилучення [63, с. 29–40]. Була закріплена компетенція органів державної влади із прийняття рішення про відчуження земель для державних чи громадських потреб, встановлений принцип виключності

відчуження земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, а також принцип обов'язковості відшкодування землекористувачам збитків, спричинених вилученням земельних ділянок.

18 липня 1963 року був прийнятий Цивільний кодекс УРСР. Даний нормативно-правовий акт передбачав можливість припинення права особистої власності на жилий будинок у зв'язку із необхідністю вилучення земельної ділянки для державних або громадських потреб. В ст. 142 Цивільного кодексу УРСР 1963 року зазначалося, що у разі знесення жилого будинку, належного громадянину на праві особистої власності, в зв'язку з вилученням земельної ділянки для державних або громадських потреб власник, крім забезпечення його жилим приміщенням, одержував компенсацію відповідно до чинного законодавства [284].

Крім того, в ст. 226 цього ж нормативно-правового акту передбачалося, що якщо жилий будинок, який є в особистій власності громадянина, підлягає знесенню в зв'язку з вилученням земельної ділянки для державних або громадських потреб, то цей будинок може бути продано з дозволу виконавчого комітету районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів, за винятком випадків продажу будинку на знос або підприємствам, установам, організаціям, яким відведено земельну ділянку, а також продажу частини будинку співвласнику.

Земельний кодекс УРСР 1970 року серед підстав припинення права землекористування передбачав, у тому числі, й виникнення необхідності вилучення земельної ділянки для державних або громадських потреб (ст. 36) [144, с. 22].

Спеціального нормативно-правового акту, що регулював би питання відчуження земельних ділянок для державних чи громадських потреб, на той час не існувало, хоча окремі аспекти даної сфери суспільних відносин були врегульовані Положенням про порядок порушення клопотань і вирішення питань про відведення земельних ділянок для державних і громадських потреб, затвердженим постановою Ради Міністрів Української РСР від 20 листопада

1970 року № 591 [214]. Даний документ закріплював процедури відведення земель для державних та громадських потреб з адміністративної та землевпорядної точки зору. Опосередковано було також врегульовано питання відчуження земельних ділянок у землекористувачів за наявності такої потреби. Зокрема передбачалося, що при необхідності відчуження земель сільськогосподарського призначення підприємством, організацією чи установою, на користь якої такі землі відчужуються, повинно було надаватися обґрунтування необхідності такого відведення із доведенням факту неможливості проведення будівництва на непродуктивних землях.

Цивільно-правовий аспект відчуження земель для державних та громадських потреб, що був урегульований даною постановою, стосувався визначення та відшкодування збитків, заподіяних землекористувачам вилученням у них земельних ділянок, якими вважалися невикористані затрати, вартість будівель, споруд і багаторічних насаджень тощо.

Крім того, питання переселення громадян при відчуженні земель для будівництва нового житла регулювалися спеціальним Положенням про порядок вирішення питань про знесення жилих будинків при реконструкції та забудові міст, затвердженим постановою Держбуду СРСР від 31 липня 1970 року [69, с. 321–323].

Спеціальне правове регулювання відносин із відшкодування землекористувачам збитків, що виникли внаслідок відчуження земельних ділянок для державних або громадських потреб, регулювалися спеціальними підзаконними актами: постановою Ради Міністрів СРСР «Про відшкодування збитків землекористувачам та втрат сільськогосподарського виробництва при відведенні земель для державних чи громадських потреб» від 9 серпня 1974 року, Інструкцією про порядок відшкодування землекористувачам збитків, спричинених вилученням чи тимчасовим зайняттям земельних ділянок, а також втрат сільськогосподарського виробництва, пов'язаних із вилученням земель для несільськогосподарських потреб, затвердженою спільним наказом Міністерства сільського господарства СРСР, Міністерства фінансів СРСР, Міністерства юстиції

СРСР від 14 травня 1975 року, а також постановою Ради Міністрів УРСР «Про відшкодування збитків землекористувачам і втрат сільськогосподарського виробництва при відведенні земель для державних або громадських потреб» від 10 жовтня 1974 року [46; 61, с. 237–242; 205].

Вищевказані нормативно-правові акти є подібними, спрямованими на врегулювання відносин із відшкодування збитків, спричинених землекористувачам вилученням земельних ділянок для державних або громадських потреб. Ключовими положеннями, які можна систематизувати із даних документів, є наступні:

- виділенню для державних або громадських потреб підлягали насамперед землі несільськогосподарського призначення, або непридатні для сільськогосподарського виробництва, або сільськогосподарські угіддя гіршої якості;

- компенсація збитків, спричинених землекористувачам, здійснювалась підприємствами, установами та організаціями, на користь яких відчужувалась земельна ділянка;

- компенсації підлягала вартість жилих будинків, об'єктів культурно-побутового призначення, виробничих та інших будівель та споруд, витрати на перенесення їх на нове місце, вартість плодово-ягідних, захисних та інших багаторічних насаджень, вартість незавершеного виробництва, вартість врожаю сільськогосподарських культур, а також інші витрати;

- розмір компенсації, яка підлягала виплаті, встановлювався спеціально створеною комісією із представників органів державної влади;

- сума коштів, що виплачувалася підприємствами, установами та організаціями у відшкодування збитків землекористувачам та витрат сільськогосподарського виробництва, включалася в кошторисну вартість будівництва об'єктів або відносилася на рахунок виробничої діяльності підприємств, установ та організацій, яким надавалися земельні ділянки.

Крім того, Земельний кодекс Української РСР від 18 грудня 1990 року також передбачав можливість відчуження земель для державних і громадських потреб [143]. Так, ст. 31 даного нормативно-правового акту передбачала, що вилучення земель для державних і громадських потреб проводилося на підставі рішення Верховної Ради Української РСР або місцевих Рад народних депутатів при згоді землеволодільця чи за погодженням із землекористувачем в порядку, встановленому цим Кодексом та іншими актами законодавства Української РСР. Передбачалось, що у разі відмови землеволодільця дати згоду на вилучення земель для державних і громадських потреб це питання повинно було вирішуватися в судовому порядку.

В Земельному кодексі 1990 року також був закріплений розподіл компетенції між органами державної влади щодо вирішення питань із вилучення земель. Так само передбачалися застереження відносно вилучення сільськогосподарських земель та земель лісгосподарського призначення.

Таким чином, за радянський період української історії правове регулювання відносин із відчуження земель для державних або громадських потреб носило переважно адміністративний характер. Найперше були регламентовані підстави відчуження земель для державних та громадських потреб, порядок та процедури такого відчуження. Питання відшкодування збитків землекористувачам теж були прописані переважно в процедурному характері. Проте закріплювалися конкретні підстави відшкодування понесених збитків, види збитків, які відшкодовувалися, а також порядок визначення розміру відшкодування. Важливо звернути увагу, що через існування виключно державної форми власності на землю в цей період землекористувачам не відшкодовувалася вартість самої землі.

При цьому законодавство цього періоду не закріплювало належним чином гарантій майнових прав землекористувачів, майже не надаючи їм способів для їх захисту. Правове регулювання договірних відносин, що могли виникати в процесі відчуження земель для державних або громадських потреб, також було відсутнє. Як і в попередній історичний період, законодавство в даній сфері мало явно

виражений імперативний характер, фактично не надававши землекористувачам можливості якимось чином впливати на процедуру відчуження земель.

Необхідно окремо звернути увагу на ту обставину, що суттєве значення в гарантуванні прав громадян при відчуженні земель для державних та громадських потреб мало узагальнення судової практики того періоду. Зокрема, в постанові пленуму Верховного Суду СРСР «Про деякі питання, що виникають в практиці розгляду судами справ у спорах у зв'язку із знесенням будинків, належних громадянам на праві особистої власності, при відведенні земель для державних та громадських потреб» від 18 березня 1970 року були роз'ясненні особливості судового захисту прав громадян при зносі будинків у зв'язку із необхідністю відчуження земель для державних чи громадських потреб [50, с. 22–24].

Зазначалося, що виключна компетенція на прийняття рішення про знесення жилого будинку у зв'язку із відведенням земельних ділянок для державних та громадських потреб належала виконавчим комітетам відповідних рад. Суд такі рішення приймати не мав права.

Зверталася увага на гарантування власникам будинків, що зносяться, отримання окремої квартири відповідно до норм жилої площі на одну особу. Зазначалося, що у випадку, коли будинок, який підлягає зносу, належав декільком особам, кожен із них мав право на отримання окремої квартири або грошової компенсації. Спори ж щодо розміру компенсації, яка підлягала виплаті власникам домоволодінь при відчуженні земель для державних та громадських потреб, не були підсудні судам, а вирішувалися виконавчими комітетами рад народних депутатів вищих рівнів. В судовому порядку могли лише розглядатися позови про примусове стягнення сум компенсації, що не були виплачені власникам домоволодінь після відчуження земель для державних та громадських потреб.

Необхідно відзначити, що теоретики радянської доби також звертали увагу на недосконалість правового регулювання відносин із відчуження земель для державних та громадських потреб того періоду. П. С. Никитюк зазначав, що чинне законодавство залишило без відповіді питання про момент припинення права власності на будівлю, що відчужується. Автор в своїй роботі шляхом

аналізу судової практики робить висновок про те, що при вилученні земельної ділянки право власності на будівлю припиняється з оплатою його вартості чи з наданням квартири. До вчинення цих дій новий користувач ділянки не може вимагати виселення власника та інших мешканців будинку [41, с. 19].

М. М. Петухов, характеризуючи цивільно-правові наслідки вилучення земельних ділянок для державних та громадських потреб із земель міст, вказував на недосконалість законодавчого регулювання даних відносин. Зазначалось, що порядок відшкодування збитків, які спричинені вилученням земель для державних чи громадських потреб, окремим землекористувачам чинним законодавством урегульований не був. Зокрема, був відсутній єдиний порядок відшкодування землекористувачам збитків, компенсацій та втрат сільськогосподарського виробництва при вилученні земельних ділянок для державних чи громадських потреб [66, с. 6].

П. В. Рамзаєв при аналізі питання охорони прав громадян при вилученні земельних ділянок та знесенні будинків звертав увагу на необхідність приведення в належний стан правового регулювання майнових відносин, які виникають в процесі відчуження земель для державних або громадських потреб, а саме винесення його на рівень закону з метою захисту передусім конституційного права громадян на житло [72, с. 6].

На необхідність удосконалення правового регулювання відносин із відчуження земель для державних та громадських потреб за рахунок запровадження договірних методів правового регулювання звертав увагу також і О. А. Рябов [75, с. 8–9].

Таким чином, із аналізу законодавства радянського періоду, а також враховуючи позицію теоретиків цивільного та земельного права того часу, можна прийти до висновку, що цивільно-правове регулювання відносин із відчуження земель для державних та громадських потреб було майже відсутнє. Цивільно-правові аспекти відчуження земель для державних та громадських потреб були врегульовані законодавцем того періоду виключно в частині встановлення

переліку витрат та збитків землекористувача, які підлягали відшкодуванню, а також особливостей отримання ним житла.

У той саме час порядок визначення розміру відшкодування, оцінки майна, що відчужувалося, мало явно виражений адміністративний характер. Землекористувачі були майже позбавлені можливості впливати не тільки на сам факт відчуження землі як на підставу позбавлення них права власності на об'єкти права власності, відмінного від землі (будинки, споруди), а й на визначення їх вартості та порядку її відшкодування (була навіть відсутня можливість судового захисту своїх прав, крім права стягнення сум відшкодування, що були визначені раніше в адміністративному порядку).

Із здобуттям Україною незалежності в нашій країні продовжили діяти Цивільний кодекс УРСР 1963 року та Земельний кодекс УРСР 1990 року, аналіз положень яких щодо регулювання відносин із відчуження земель для державних та громадських потреб був здійснений вище. Спеціального правового регулювання даного питання українське законодавство першої половини періоду незалежності не мало.

Закон Української РСР «Про власність» із подальшими змінами, внесеними вже в період незалежності, також передбачав можливість відчуження земель та іншого нерухомого майна для державних та громадських потреб (на сьогоднішній день вже нечинний) [206]. Стаття 51 закріплювала, що громадянин не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку поза його волею інакше, як на підставі рішення суду, у випадках, передбачених законодавчими актами України. У разі вилучення за рішенням суду земельної ділянки для задоволення державних і громадських потреб колишньому власнику передається взамін інша рівноцінна за якістю земельна ділянка. Збитки, заподіяні власнику землі, підлягають відшкодуванню на загальних підставах.

Стаття 52 цього ж нормативно-правового акту передбачала, що припинення права власності на будинок, інші будівлі, споруди або насадження у зв'язку з вилученням земельної ділянки, на якій вони розташовані, допускається лише у випадках і порядку, встановлених законодавчими актами України, і з попереднім

відшкодуванням збитків в обсязі, передбаченому цим Законом. У разі незгоди власника з рішенням, що тягне за собою припинення права власності, воно не може бути виконано до вирішення спору судом або третейським судом. При розгляді спору вирішуються також усі питання відшкодування власникові завданих збитків. Збитки відшкодовувалися в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент припинення права власності, включаючи й неодержані доходи.

У 1993 році був прийнятий Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, який є чинним до сьогодні [229]. Даний порядок визначає процедуру визначення розміру відшкодування, яке повинно бути сплачено, у тому числі й при вилученні (викупі) земельних ділянок.

Пункт 3 Порядку закріплює, що відшкодуванню підлягають:

- вартість житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд, включаючи незавершене будівництво;
- вартість плодоягідних та інших багаторічних насаджень;
- вартість лісових і деревно-чагарникових насаджень;
- вартість водних джерел (колодязів, ставків, водоймищ, свердловин тощо), зрошувальних і осушувальних систем, протиерозійних і протиселевих споруд;
- понесені витрати на поліпшення якості земель за період використання земельних ділянок з урахуванням економічних показників, на незавершене сільськогосподарське виробництво (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт), на розвідувальні та проектні роботи;
- інші збитки власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, включаючи і неодержані доходи, якщо вони обґрунтовані; під неодержаним доходом у цьому випадку розуміється дохід, який міг би одержати власник землі, землекористувач, у тому числі орендар, із земельної ділянки і який він не одержав внаслідок її вилучення (викупу).

В Порядку передбачається, що розмір збитків визначається в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент заподіяння збитків, з урахуванням ринкової вартості. Крім того, закріплюються інші загальні положення процедури визначення розміру відшкодування.

Крім вищевказаних документів, до прийняття ЗК України 2001 року та ЦК України 2003 року, а також Закону про відчуження земель 2009 року відносини із відчуження земель для суспільних потреб будь-яким спеціальним нормативно-правовим актом врегульовані не були. Необхідно лише відзначити, що в окремих нормативно-правових актах із регулювання відносин у різних сферах суспільного життя було закріплено положення про можливість вилучення земельних ділянок та іншого майна приватних осіб у виключних випадках, так би мовити, випадках «крайньої необхідності».

Так, наприклад, в Законі України «Про оборону України» в редакції від 17 листопада 2000 року в ст. 17 вказувалося, що в умовах воєнного стану відповідно до закону допускається примусове вилучення приватного майна та відчуження об'єктів права приватної власності громадян з наступним повним відшкодуванням їх вартості у порядку та терміни, встановлені Кабінетом Міністрів України [224]. Аналогічні положення містяться в Законах України «Про мобілізаційну підготовку та мобілізацію» від 21 жовтня 1993 року [223], «Про правовий режим воєнного стану» від 6 квітня 2000 року [231], а також в Законі України «Про зону надзвичайної екологічної ситуації» від 13 липня 2000 року щодо аналогічних випадків у стані надзвичайної екологічної ситуації [221].

Крім того, випадки можливого вилучення земельних ділянок та іншого нерухомого майна передбачені в Законі України «Про автомобільні дороги»: ст. 14 зазначає, що у разі необхідності відчуження землі, що є приватною чи комунальною власністю, для будівництва та реконструкції автомобільних доріг загального користування створюється державна комісія, яка пропонує викуп земельних ділянок за ринковою ціною з урахуванням ринкової вартості розташованих на ній будинків чи споруд. У разі незгоди власників із запропонованою ціною викуп цих земель здійснюється в судовому порядку [201].

Особливості погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) земельних ділянок для розміщення об'єктів енергетики, закріплені в Законі України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» від 9 липня 2010 року [220].

Проте всі вищевказані нормативно-правові акти лише закріплюють випадки можливого відчуження земель і містять відсилання до спільного порядку, що повинен впорядкувати особливості такого відчуження. Єдиним документом, що встановлює такий порядок в Україні на сьогодні, є саме Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, з суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»; будь-якого іншого закону чи підзаконного нормативно-правового акту в цій сфері на сьогодні не прийнято.

Необхідно також звернути увагу, що за період української незалежності мала місце практика, так би мовити, цілеспрямованого відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, що була пов'язана із проведенням в Україні фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу.

Для впорядкування відносин, пов'язаних із організацією даного заходу, був прийнятий спеціальний нормативно-правовий акт – Закон України «Про організацію та проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні» від 19 квітня 2007 року [225], що пізніше був викладений у новій редакції на підставі Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про організацію та проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні» та інших законодавчих актів України» [207]. Стаття 8 нової редакції зазначеного Закону передбачала особливий порядок викупу об'єктів права приватної власності з мотиву суспільної необхідності для забезпечення проведення чемпіонату. Об'єктом купівлі або іншого правочину могла бути земельна ділянка, її частина, житловий будинок, інші будівлі, споруди чи багаторічні насадження, розміщені на ній, які перебувають у приватній власності.

Закріплювалося, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Викуп об'єкта права приватної власності здійснювався за згодою власника. Право державної або комунальної власності на викуплений об'єкт набувався на підставі договору купівлі-продажу чи іншого правочину в порядку, встановленому законом.

Встановлювалося, що у разі відмови власника об'єкта права приватної власності від укладення договору купівлі-продажу або іншого правочину щодо відчуження такого об'єкта орган, що приймав рішення про його викуп, приймав рішення про примусове відчуження об'єкта права приватної власності з мотиву суспільної необхідності. При прийнятті такого рішення право власності на об'єкт виникає з дня повної сплати його викупної ціни. Будь-які спори щодо викупної ціни об'єктів права приватної власності, прав, пов'язаних з користуванням земельними ділянками, повинні були вирішуватися в судовому порядку.

Необхідно зазначити, що склалася певна судова практика застосування приписів даного спеціального законодавчого акту, зокрема щодо примусового викупу земельних ділянок, необхідних для проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу. Так, постановою Львівського апеляційного адміністративного суду від 24 травня 2012 року [198] були задоволені позовні вимоги Міністерства інфраструктури України про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності. Вказана постанова була підтримана Вищим адміністративним судом України (ухвала від 2 жовтня 2012 року) [268]. Аналогічна позиція суду викладена також в наступних судових рішеннях у подібних справах: постанові Львівського апеляційного адміністративного суду від 2 серпня 2011 року [197], ухвалі Вищого адміністративного суду України від 25 січня 2012 року [265] тощо.

Проте більш детально особливості відчуження земель для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстави припинення права приватної власності на земельні ділянки будуть розглянуті в наступних розділах даного дослідження.

В якості короткого підсумку необхідно відзначити наступне. Правовий інститут відчуження земельних ділянок приватної власності для задоволення суспільних потреб існує не одне століття. На території, що входить до складу сучасної України, правове регулювання даної групи правовідносин в різні часи вирішувалося по-різному.

За часів перебування України у складі Російської Імперії питання відчуження земельних ділянок приватної власності для державних чи громадських потреб регулювалося нормами цивільного законодавства. Можливі ж випадки припинення права приватної власності за такою підставою були закріплені в спеціальних нормативно-правових актах з різних питань: у сфері залізничного транспорту, використання надр тощо.

В радянський період української історії правове регулювання процедури відчуження земель для державних чи суспільних потреб набуло особливих характеристик. Пов'язано це насамперед із заборonoю приватної форми власності на землю. У зв'язку із цим відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на землю не існувала. Відчуження об'єктів приватної власності на користь держави могло застосовуватися виключно щодо об'єктів нерухомого майна, відмінних від земельних ділянок. Земельні ділянки могли вилучатися лише із користування, а відшкодуванню підлягала тільки вартість об'єктів, які знаходилися на земельній ділянці (будинків, споруд, багаторічних насаджень тощо). Правове регулювання відносин із відчуження земель для державних або громадських потреб носило переважно адміністративний характер. Цивільно-правове регулювання відносин із відчуження земель для державних та громадських потреб було майже відсутнє. Цивільно-правові аспекти відчуження земель для державних та громадських потреб були врегульовані законодавцем того періоду виключно в частині встановлення переліку витрат та збитків землекористувача, які підлягали відшкодуванню, а також особливостей отримання ним житла. У той саме час порядок визначення розміру відшкодування, оцінки майна, що відчужувалося, мало явно виражений

адміністративний характер. Землекористувачі були майже позбавлені можливості впливати не тільки на сам факт відчуження землі як на підставу позбавлення них права власності на об'єкти права власності, відмінних від землі (будинки, споруди), а й на визначення їх вартості та порядку її відшкодування (була навіть відсутня можливість судового захисту своїх прав, крім права стягнення сум відшкодування, що були визначені раніше в адміністративному порядку).

В незалежній Україні із появою приватної форми власності на землю знову з'явилася підстава припинення прав власності на неї як відчуження земельних ділянок для задоволення суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Правове регулювання даної групи правовідносин також тяжіє до імперативних галузей права: адміністративного та екологічного. Цивільно-правове регулювання даної групи правовідносин на сьогоднішньому етапі незалежності України майже відсутнє.

Висновки до розділу 1

1. Понятійний апарат, що використовується ЦК України, ЗК України, а також Законом про відчуження земель, не відображає сутності відчуження земель із приватної власності для загальнозначущих цілей. Більш того, при розробці понятійного апарату законодавцем допущені явні логічні неточності в частині співвідношення понять за обсягом, а також явні помилки у співвідношенні загальнофілософських категорій.

2. Пропонується використовувати при позначенні цілей, які обумовлюють відчуження земель, термін «публічні інтереси» замість термінів «загальнодержавні інтереси» та «інтереси територіальної громади», оскільки він більш коректно відображає сутність даного явища, відповідає доробкам теорії цивільного права за попередні періоди.

3. Пропонується внести зміни до абз. 6 ч. 1 ст. 1 Закону про відчуження земель, виклавши його в наступній редакції: «публічний інтерес – це обумовлене

публічними потребами прагнення до набуття економічно, політично, соціально вигідних наслідків, результат досягнення яких створює блага для невизначеної кількості людей; користь від реалізації даного прагнення в цілому покращує якість життя, удосконалює його або ж забезпечує умови для подальшого розвитку та існування держави, суспільства та окремих індивідів чи їх об'єднань взагалі».

4. Перелік суспільних потреб, наведений в ч. 1 ст. 7 Закону про відчуження земель, фактично є переліком публічних інтересів, крім суспільної потреби «забезпечення національної безпеки і оборони». Дана недосконалість законодавчої техніки потребує виправлення, оскільки створює невизначеність та неточність у правовому регулюванні такої важливої сфери суспільного життя, як припинення права приватної власності на землю. Пропонується внести зміни до абз. 1 ч. 1 ст. 7 Закону про відчуження земель та викласти його в наступній редакції: «будівництво об'єктів національної безпеки і оборони».

5. Категорія «суспільна необхідність», що використовується в Законі про відчуження земель, не відображає належним чином суть такої підстави припинення права власності, у зв'язку із чим пропонується застосовувати термін «виключна необхідність», що за своїм обсягом співвідноситься із терміном «суспільна необхідність» як частина та ціле.

6. Абзац 5 ч. 1 ст. 1 Закону про відчуження земель викласти в наступній редакції, замінивши термін «суспільна необхідність» на термін «виключна необхідність»: «виключна необхідність – це об'єктивна життєва обставина, обумовлена публічними інтересами, що вимагає використання конкретно визначеної земельної ділянки приватної власності (за відсутності можливості її заміни іншою земельною ділянкою, яка не перебуває в державній власності) для досягнення невідкладних економічно, екологічно, соціально та технологічно значимих цілей за умови, що отриманий економічний, екологічний, соціальний чи технологічний ефект буде вищий, ніж при використанні земельної ділянки в режимі, що існує».

7. Пропонується ч. 1 ст. 15 Закону про відчуження земель викласти в наступній редакції (з урахуванням раніше запропонованих пропозицій щодо змін

до чинного законодавства): «У разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, на їх викуп для реалізації публічних інтересів при наявності виключної необхідності такі земельні ділянки можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність тільки для розміщення наступних об'єктів...».

8. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб необхідно розглядати найперше як підставу припинення права приватної власності на земельні ділянки, що потребує спеціального правового регулювання нормами цивільного права із дотримання загальних приписів земельного та екологічного права в частині використання та охорони земель.

9. Пропонується ст. 350 ЦК України викласти в наступній редакції (з урахуванням пропозиції щодо заміни термінів, яка була викладена вище):

«Стаття 350. Викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, приватної власності для реалізації публічних інтересів чи їх примусове відчуження у зв'язку із виключною необхідністю.

Регулювання відносин із відчуження земель, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, приватної власності для реалізації публічних інтересів чи їх примусового відчуження у зв'язку із виключною необхідністю відбувається відповідно до положень цього Кодексу в порядку, визначеному в спеціальному законі, прийнятому на його виконання.

Питання компенсації вартості земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, а також інших витрат, пов'язаних із відчуженням цих об'єктів, повинні вирішуватися відповідно до керівних принципів цивільного права.

Процедура відчуження земельних ділянок для реалізації публічних інтересів чи їх примусового відчуження у зв'язку із виключною необхідністю не може суперечити положенням земельного та екологічного права в частині особливостей використання земель».

10. Крім того, з метою уніфікації правового регулювання пропонується доповнити ст. 3 ЗК України частиною третьою наступного змісту: «Відносини,

що виникають у зв'язку із викупом земельних ділянок для реалізації публічних інтересів чи їх примусовим відчуженням у зв'язку із виключною необхідністю регулюються положеннями цивільного законодавства України. Цим кодексом регулюються питання, пов'язані із забезпеченням використання земель за їх цільовим призначенням, забезпеченням раціонального використання земель та їх охорони».

11. Аналіз інституту відчуження земель із приватної власності для реалізації публічних інтересів свідчить про його давню історію; особливості відчуження земель у певний історичний перерід були обумовлені особливостями розвитку держави та суспільства на кожному історичному етапі.

12. У кожному історичному періоді правове регулювання відносин із відчуження земель приватної власності для реалізації публічних інтересів здійснювалося переважно за допомогою імперативних методів, оскільки правове регулювання здійснювалося не на основі принципів цивільного права. Власники земельних ділянок майже були позбавлені можливості захисту свого права власності від зловживань при такому відчуженні.

РОЗДІЛ 2

ПОРЯДОК ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ

2.1. Принципи відчуження земельних ділянок для суспільних потреб

В контексті дослідження особливостей цивільно-правового аспекту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб важливе значення має встановлення принципів їх відчуження.

Теорія держави та права відносно однозначно підходить до розуміння принципів права. Колектив авторів підручника з теорії держави та права за загальною редакцією О. В. Петришина принципами права визначає найбільш загальні і стабільні вимоги, що сприяють утвердженню та захисту суспільних цінностей, визначають характер права і напрями його подальшого розвитку [258, с. 124]. У підручнику із теорії держави та права С. К. Бостан, С. Д. Гусарева, Н. М. Пархоменко вказується, що принципами права є відправні ідеї буття права, які виражають найважливіші закономірності і підвалини певного типу держави і права, є однопорядковими із сутністю права і утворюють його основні ознаки, відрізняються універсальністю, вищою імперативністю і загальною значущістю, відповідають об'єктивній необхідності побудови і зміцнення певного суспільного ладу [257, с. 183].

О. Ф. Скакун розуміє під принципами права загальноприйняті норми-ідеї найвищого авторитету, що слугують основними засадами правового регулювання суспільних відносин, спрямовують їх учасників на встановлення соціального компромісу і порядку [249, с. 237].

С. С. Алексєєв принципами права називає вихідні нормативно-керівні начала, що характеризують його зміст, його основи, закріплені в ньому закономірності суспільного життя [4, с. 98].

О. О. Уварова під принципами права розуміє систему вимог до належної поведінки людей, які відображають визнані у суспільстві цінності і утворюють спрямовану на регулювання суспільних відносин ієрархічну єдність [262, с. 55].

Отже, принципами права є загальні, керівні засади, за якими має відбуватися правове регулювання певної групи суспільних відносин, виходячи із загального рівня розвитку конкретної правової системи та суспільства в цілому.

В теорії права виділяють основоположні принципи права, загальні, міжгалузеві, галузеві, а також принципи підгалузей та інститутів права [258, с. 124].

Основоположними принципами права є найбільш важливі, фундаментальні принципи, на яких ґрунтується право як загальнообов'язковий соціальний регулятор. До основоположних принципів права відносять: принцип справедливості, принцип рівності, принцип свободи та принцип гуманізму [258, с. 125–127]. Вказані принципи мають виступати керівними засадами в процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Питання застосування основоположних принципів права, їх закріплення на нормативно-правовому рівні ставали самостійним предметом дослідження на монографічному рівні (наприклад, роботи С. П. Погребняка) [192]. Однак щодо поширення дії даних принципів на відносини із відчуження земельних ділянок спеціальне дослідження не проводилося, хоча практичне застосування вказаних принципів до відносин із відчуження земельних ділянок для суспільних потреб має місце в практиці Європейського Суду з прав людини, а також в рішеннях вітчизняних судів.

Так, порушенням принципу справедливості Європейський Суд з прав людини визнав встановлення керівництвом країни незначного, порівняно із ринковою вартістю земельних ділянок, розміру компенсації, виплаченої їх власникам за відчуження даних земельних ділянок для потреб будівництва порту, у справі Вістіньш і Перепьолкін проти Латвії [298].

Думка про необхідність дотримання принципу рівності осіб в контексті створення умов для реалізації ними свого права власності була висловлена

в рішенні Європейського Суду з прав людини від 23 листопада 2000 року у справі колишнього Короля Греції та інших проти Греції. У рішенні зазначалося, що відчуження об'єктів нерухомого майна, у тому числі й земельних ділянок, із приватної власності заявників на користь держави Греція було обумовлено не наявністю суспільної необхідності, а виключно упередженим ставленням керівництва країни до заявників як до членів колишньої королівської родини [297].

Принцип свободи як основоположний принцип є багатограним, та з точки зору теорії держави та права, для забезпечення свободи важливо, зокрема, щоб обмеження, які запроваджуються державою, не зазіхали на саму сутність того чи іншого права і не призводили до втрати його реального змісту [191, с. 38]. Вказана точка зору в контексті відчуження земельних ділянок для суспільних потреб була підтримана Європейським Судом з прав людини у своєму рішенні від 23 вересня 1982 року у справі Спорронг і Лоннрот проти Швеції. Так, муніципалітетом міста Стокгольм громадянам Спорронгу та Лоннроту було заборонено проводити будь-яке будівництво на належних їм земельних ділянках в центрі міста через планування їх подальшого викупу для суспільних потреб. В подальшому відчуження земельних ділянок було скасовано, однак протягом тривалого часу власники даних земельних ділянок були позбавлені можливості вільно користуватися своєю власністю, використовувати земельні ділянки за призначенням для задоволення своїх цілей або навіть відчужувати вказані земельні ділянки третім особам. Фактично власники земельних ділянок були позбавлені права на вільне використання своєї власності [299].

Оскільки інститут відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності є комплексним правовим інститутом, що регулюється, зокрема, нормами цивільного, земельного та екологічного права, то у зв'язку із цим окремі галузеві принципи вказаних галузей права поширюють свою дію на відносини із відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Так, в ст. 3 ЦК України закріплені загальні засади цивільного законодавства, що є основними принципами правового регулювання цивільно-правових відносин. Законодавець до таких відносить: 1) неприпустимість свавільного втручання у сферу особистого життя людини; 2) неприпустимість позбавлення права власності, крім випадків, встановлених Конституцією України та законом; 3) свобода договору; 4) свобода підприємницької діяльності, яка не заборонена законом; 5) судовий захист цивільного права та інтересу; 6) справедливість, добросовісність та розумність.

Виходячи із загального розуміння вказаних принципів, можна зазначити, що в контексті теми даного дослідження окремого аналізу потребують наступні: принцип неприпустимості позбавлення права власності, крім випадків, встановлених Конституцією України та законом; принцип свободи договору; принцип судового захисту цивільного права та інтересу; принцип справедливості, добросовісності та розумності. Принципи неприпустимості свавільного втручання у сферу особистого життя людини та свободи підприємницької діяльності за своєю сутністю не опосередковують діяльність із відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.

Отже, розглянемо кожен із принципів цивільного права, що поширюють свою дію на відносини із відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, більш детально.

Так, передусім в контексті досліджуваної теми важливим є встановлення сутності принципу неможливості протиправного позбавлення права власності на земельні ділянки або непорушності права власності. Поширення дії даного принципу на відносини із відчуження земельних ділянок для суспільних потреб підтверджується, по-перше, його прямим закріпленням в ч. 1 ст. 4 Закону про відчуження земель. Хоча, звичайно, першочергово даний принцип є принципом цивільного права.

Принцип неприпустимості позбавлення права власності, крім випадків, встановлених Конституцією України, закріплений в п. 2 ч. 1 ст. 3 ЦК України. Крім того, в ст. 321 ЦК України зазначається, що право власності є непорушним.

Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. Особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом. Примусове відчуження об'єктів права власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності на підставі і в порядку, встановлених законом.

З точки зору теорії цивільного права принцип непорушності права власності знаходить вираження у тому, що власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майном, які він здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Усім власникам забезпечуються рівні умови здійснення своїх прав, а держава не втручається в їх здійснення [280, с. 26].

В контексті відчуження земельних ділянок для суспільних потреб принцип непорушності права приватної власності означає, що припинення права власності в такий спосіб має бути виключним заходом державного втручання в приватну сферу. Така виключність має бути обумовлена рядом обставин, серед яких насамперед наявність суспільної необхідності на задоволення певної суспільної потреби (їх суть була визначена в попередньому розділі дослідження), та, по-друге, відсутність об'єктивної можливості задоволення вказаної суспільної потреби в інший спосіб, який не потребує відчуження земельних ділянок приватної власності. Дана точка зору підтримується теорією права.

Зокрема швецький дослідник проблем примусового відчуження земельних ділянок для суспільних потреб Томас Калбро зазначає, що основним аргументом на користь необхідності примусового відчуження земельної ділянки є той факт, що мета використання певної земельної ділянки має бути важливою з точки зору суспільства, а зиск від її використання має відноситися до значної групи людей, наприклад, така земельна ділянка має бути використана, зокрема, для будівництва доріг, кладовищ чи зелених насаджень [300].

Виключність примусового відчуження земельних ділянок передбачена і в ч. 3 ст. 4 Закону про відчуження земель, яка вказує, що примусове відчуження

земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності.

Крім того, принцип непорушності права власності необхідно розглядати й в тому аспекті, що припинення права власності можливе лише із прямо визначених законодавчо підстав. Так, саме через порушення принципу непорушності права приватної власності ухвалою Вищого адміністративного суду України були скасовані рішення судів першої та апеляційної інстанцій щодо відмови у задоволенні позовних вимог про визнання протиправними дії органу місцевого самоврядування щодо затвердження проекту землеустрою з відведення земельних ділянок та надання в оренду земельних ділянок без попереднього відчуження вказаних земельних ділянок із приватної власності інших осіб для суспільних потреб [272].

Можна вважати грубим нехтуванням принципу непорушності права власності відчуження земельних ділянок для суспільних потреб на користь Дирекції з будівництва об'єктів до ЄВРО 2012 у м. Львові, обставини якого викладені в ухвалі Вищого адміністративного суду України від 19 квітня 2012 року у справі № А/9991/2/12 [266]. Зазначається, що земельна ділянка підлягала відчуженню на виконання розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 березня 2011 року № 195-р «Про викуп земельних ділянок з мотиву суспільної необхідності», не зважаючи на той факт, що суспільна необхідність такого відчуження на момент відчуження зникла. Таким чином, суд прямо зазначає, що підставою примусового позбавлення права приватної власності є не виключна суспільна необхідність, обумовлена виключними мотивами суспільної необхідності, а розпорядчий акт органу виконавчої влади. Такі дії суду є неприпустимими, оскільки вони посягають на принцип непорушності права приватної власності.

Сутність принципу свободи договору викладена в ст. 627 ЦК України. Зазначається, що сторони є вільними в укладанні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів

цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

Теорія цивільного права надає наступну характеристику даному принципу. Так, В. І. Борисова вказує, що принцип свободи договору можна визначити як передбачену законом одну з основних засад цивільного права, що встановлює для суб'єктів договірних відносин свободу: вибору контрагентів, укладення договору певного виду, визначення умов договору [280, с. 27].

А. В. Луць зазначає, що окрім можливості вибору контрагента та визначення змісту договору, свобода договору включає також: 1) вільний вияв волі особи на вступ у договірні відносини; 2) свободу вибору сторонами форми договору; 3) право сторін укладати як договори, передбачені законом, так і договори, законом не передбачені, але які йому не суперечать; 4) право сторін за своєю угодою змінювати, розривати або продовжувати дію укладеного ними договору; 5) визначати способи забезпечення договірних зобов'язань; 6) право встановлювати форми (міри) відповідальності за порушення договірних зобов'язань тощо [169, с. 5].

Колектив авторів підручника з Цивільного права України за редакцією О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової та Р. А. Майданика зазначає, що принцип свободи договору проявляється по-різному на різних етапах договірних відносин. Наприклад, у переддоговірній стадії принцип свободи означає, що, по-перше, кожний суб'єкт цивільних правовідносин має можливість вільно обрати контрагента для укладення договору; по-друге, такий суб'єкт вправі вільно обрати будь-який різновид правочину, який має забезпечити досягнення бажаної правової мети; по-третє, кожний правомочний суб'єкт має право вільно обрати об'єкт договірного зобов'язання; по-четверте, кандидати в контрагенти майбутнього договору можуть вільно до моменту його укладення відмовитися від своєї пропозиції укласти договір або від своєї згоди (акцепту) про прийняття пропозиції (оферти) іншої особи; по-п'яте, до моменту укладення договору сторони можуть вільно визначати умови майбутнього договору та свої права і обов'язки [281, с. 57].

Є. О. Суханов визначає, що принцип свободи договору є основним для розвитку майнового (цивільного) обороту. У відповідності із ним суб'єкти цивільного права вільні в укладанні договору, тобто у виборі контрагенту та у визначенні умов своєї домовленості, а також у виборі тієї чи іншої моделі (форми) договірних зв'язків. За загальним правилом виключається примушення до укладання договору, у тому числі з боку органів державної влади [16, с. 52].

М. Д. Єгоров вказує, що принцип свободи договору передбачає свободу вибору суб'єктами цивільного права своїх партнерів за договором, вибору виду договору та умов, на яких він буде укладений [18, с. 32].

В. А. Владимиров та А. І. Микулин зазначають, що свобода договору виражається як в наданні суб'єктам цивільного права можливості самостійного вибору партнерів за договором, так і у виборі виду договору та умов, на яких він буде укладений [10, с. 15].

У випадку отримання згоди власника на відчуження земельної ділянки для суспільних потреб укладається договір купівлі-продажу земельної ділянки або договір міни (особливості укладання та зміст договорів буде проаналізовано в наступних розділах дослідження). Отже, договірні відносини мають місце, а значить, на них поширює свою дію й принцип свободи договору. Однак через особливий публічно-приватний характер відносин, що виникають в процесі укладання договорів купівлі-продажу або міни земельних ділянок, що викупаються для суспільних потреб, принцип свободи договору діє з певними обмеженнями.

По-перше, власник земельної ділянки як сторона у договорі не є вільним у виборі контрагента. Таким є відповідний орган державної влади чи орган місцевого самоврядування, що уповноважений прийняти рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб відповідно до статей 8-9 Закону про відчуження земель. Отже, одна сторона за договором в даному випадку визначена заздалегідь приписами спеціального законодавства; власник не має можливості обирати контрагента, у разі якщо надасть згоду на викуп в нього земельної ділянки для суспільних потреб.

По-друге, сторони не є абсолютно вільними у виборі виду договору: ч. 1 ст. 12 Закону про відчуження земель передбачає можливість укладання у даному випадку лише договору купівлі-продажу або договору міни.

У той саме час сторони є вільними у виборі змісту договору, визначенні своїх прав та обов'язків, оскільки чинне законодавство не передбачає обмежень з даного питання.

Крім того, власник земельної ділянки є вільним у вступі в договірні відносини щодо викупу належної йому земельної ділянки для суспільних потреб. Відповідно до ч. 1 ст. 11 Закону про відчуження земель власник (власники) земельної ділянки протягом одного місяця з дня отримання інформації (письмового повідомлення) письмово повідомляє відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування про надання згоди на проведення переговорів щодо умов викупу або відмову від такого викупу. Отже, власник не зобов'язаний погоджуватися на викуп належної йому земельної ділянки, в чому також проявляється принцип свободи договору. У випадку відмови власника земельної ділянки від викупу, за наявності підстав для відчуження, визначених в Законі про відчуження земель, така земельна ділянка може бути відчужена примусово.

Принцип судового захисту цивільного права та інтересу розкривається в ч. 1 ст. 16 ЦК України, в якій зазначається, що кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу.

В ч. 2 ст. 16 ЦК України зазначається, що способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути:

- визнання права;
- визнання правочину недійсним;
- припинення дії, яка порушує право;
- відновлення становища, яке існувало до порушення;
- примусове виконання обов'язку в натурі;
- зміна правовідношення;

- припинення правовідношення;
- відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди;
- відшкодування моральної (немайнової) шкоди;
- визнання незаконними рішень, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб;
- інші способи, що встановлені договором або законом.

При зверненні особи до суду за захистом своїх прав як власника земельної ділянки, що відчужується для суспільних потреб, важливим є правильне вирішення питання підсудності даної категорії спорів.

За загальним правилом при поданні позовної заяви до суду з метою захисту своїх земельних прав необхідно звернути увагу на суть спору та сторони, що прийматимуть у ньому участь. Однією стороною у спорі обов'язково виступає орган державної влади або орган місцевого самоврядування – суб'єкт владних повноважень. Рішенням КСУ від 1 квітня 2010 року № 1-6/2010 визначено, що до публічно-правових спорів, на які поширюється юрисдикція адміністративних судів, належать і земельні спори фізичних чи юридичних осіб з органом місцевого самоврядування як суб'єктом владних повноважень, пов'язані з оскарженням його рішень, дій чи бездіяльності. При цьому вирішення місцевими радами питання розпорядження землями територіальних громад, передачі земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб, надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності означає діяльність місцевих рад як суб'єктів владних повноважень [241].

Щодо принципу справедливості, добросовісності та розумності зазначимо наступне. Сутність принципу справедливості як основоположного принципу права була викладена раніше. Відносно добросовісності та розумності як принципів цивільного права ЦК України прямо нічого не вказує. В ч. 5 ст. 12 ЦК України вказується, що якщо законом встановлені правові наслідки недобросовісного або нерозумного здійснення особою свого права, вважається,

що поведінка особи є добросовісною та розумною, якщо інше не встановлено судом.

В ст. 13 ЦК України зазначається, що при здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб, завдати шкоди довкіллю або культурній спадщині. Не допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах. При здійсненні цивільних прав особа повинна додержуватися моральних засад суспільства. Не допускається використання цивільних прав з метою неправомірного обмеження конкуренції, зловживання монопольним становищем на ринку, а також недобросовісна конкуренція.

В теорії цивільного права надається характеристика принципу добросовісності та розумності. Зокрема, Д. Г. Павленко вказує, що принцип добросовісної поведінки містить дві складові: «взаємне сприяння» та «ощадливість». Наведені склади добросовісної поведінки полягають у вчиненні при виконанні договору в певній ситуації дій, які, якщо навіть прямо не впливають з договірних умов, але в результаті доповнення та тлумачення змісту договору вбачаються необхідними з огляду на загальні застереження про добросовісність. «Взаємне сприяння» полягає у тому, що сторони вправі розраховувати на таку взаємодопомогу, яка не впливає з конкретних обов'язків сторін, але через обставини, що склалися, стає необхідною для однієї сторони і може бути їй надана іншою стороною без збитків для себе. «Ощадливість» означає необхідність незалежно від наявності відповідного положення в договорі вживати заходи для збереження майна та коштів контрагента, не вживати невинуватених дій, що зможуть збільшити вартість виконаних робіт/послуг, обирати найменш витратний спосіб виконання зобов'язання. На стадії ведення переддоговірних переговорів поведінка сторін вважається добросовісною, якщо сторони діятимуть з дійсною метою укласти договір та без цілей введення контрагента у переговорах в оману, зокрема за для того, щоб зашкодити укладенню ним іншого договору з третьою особою [187, с. 14–15].

Як зазначає теорія цивільного права, принцип розумності застосовується переважно в статтях щодо виконання зобов'язань. Законодавець не дає визначення поняття «розумність», але, як правило, пов'язує його вживання з іншими юридичними категоріями: розумна поведінка (ч. 5 ст. 12); розумна плата (ч. 6 ст. 353; ч. 2 ст. 903, ч. 1 ст. 916, ст. 931); розумний строк (статті 564, 666, 670, 672, 678, 680, 684, 688 та ін.); розумна ціна (ч. 1 ст. 874); розумні витрати (ч. 1 ст. 1232); розумний час (ст. 1146) [281, с. 51–52].

Важливо відзначити, що в процесі правового регулювання відносин із відчуження земельних ділянок для суспільних потреб суттєву роль відіграють принципи правового інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Вони закріплені описово в ст. 4 Закону про відчуження земель.

Перший принцип правового інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб можна виділити із ч. 2 даної правової норми, який зазначає, що викуп чи примусове відчуження земельних ділянок допускається на підставі та в порядку, встановлених Законом про відчуження земель. Таким чином, процедура викупу та примусового відчуження земельних ділянок для суспільних потреб має бути чітко врегульована та проводитися виключно в порядку, закріпленому на рівні закону. Крім того, підставами для відчуження чи примусового викупу земельних ділянок можуть бути тільки ті, які закріплені в Законі про відчуження земель. Розширене тлумачення даного нормативно-правового акту не допускається. У той же час, не допускається закріплення вказаних підстав в інших нормативно-правових актах, навіть в інших законах.

Практика Європейського Суду з прав людини у справах про протиправне позбавлення права власності осіб на земельні ділянки без проведення експропріації в установленому законодавством порядку свідчить про однозначність позиції суду з цього питання – позбавлення права власності на земельні ділянки в таких випадках є порушенням права фізичної або юридичної особи на мирне володіння своїм майном (ст. 1 Першого Протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод) [236]. Наприклад, в рішеннях у справах Папаміхалопулос та інші проти Греції від 24 червня 1993 року [295],

Наджі Аккуш та Неджмі Аккуш проти Туреччини від 3 листопада 2011 року [289] право осіб на справедливу компенсацію за позбавлення їх права вільно володіти своїм майном виникло саме через незаконність проведеної експропріації або взагалі через її відсутність як такої (право власності юридично навіть не було переоформлено із колишніх власників на інших осіб чи державу; власники лише фактично позбавлялися можливості використовувати належні їм земельні ділянки).

Особливе значення в контексті відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності має принцип повного відшкодування вартості земельних ділянок їх власникам при відчуженні, що закріплений в ч. 3 ст. 4 Закону про відчуження земель.

Зазначається, що викуп та примусове відчуження земельних ділянок можливі лише за умови відшкодування їх вартості. При цьому таке відшкодування при примусовому відчуженні має бути попереднім, повним, здійсненим в порядку, передбаченому законом. В ч. 6 ст. 4 Закону про відчуження земель також зазначається, що примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності здійснюється за умови надання її власнику відповідно іншої рівноцінної земельної ділянки, якщо інше не погоджено з власником відчужуваної земельної ділянки. Із комплексного аналізу двох вищевказаних положень чинного законодавства можна констатувати, що під повним відшкодуванням власникові земельної ділянки її вартості розуміється як можливість грошової компенсації вартості земельної ділянки, так і надання іншої, рівноцінної за певними критеріями земельної ділянки взамін вилученої.

Варто відзначити, що принцип повного відшкодування власникові вартості земельної ділянки, яка викупається або примусово відчужується у нього для суспільних потреб, визнається ключовим при регулюванні вказаної групи правовідносин Європейським Судом з прав людини.

Так, в рішенні Європейського Суду з прав людини від 11 жовтня 2011 року у справі Вассалло проти Мальти було визнано за порушення ст. 1 Першого Протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод

невиплату компенсації громадянці Мальти Вассало за відчужену в неї для суспільних потреб ділянку у зв'язку із тим, що протягом 28 років з моменту відчуження земельна ділянка так і не була використана для суспільних потреб [294]. Аналогічна позиція Європейського Суду також викладена у рішенні від 22 листопада 2011 року у справі Френдо Рандон та інші проти Мальти [292].

Порушення принципу повного відшкодування власнику вартості земельної ділянки, що була відчужена для суспільних потреб, мало місце і в справі Майо проти Італії, яка була розглянута в рішенні Європейського Суду з прав людини від 18 березня 2008 року [306]. За обставин справи земельна ділянка заявниці була експропрійована для потреби будівництва дороги, проте компенсація їй так і не була виплачена через суттєве затягування судового розгляду спору щодо визначення розміру такої компенсації. При цьому земельна ділянка фактично була вилучена із користування заявниці, вона не мала можливості її використовувати. Таким чином, мало місце попереднє відчуження земельної ділянки без проведення повного розрахунку з її власницею.

Неприпустимість порушення принципу попередньої та повної компенсації вартості земельної ділянки, яка відчужується для суспільних потреб, викладена також і в рішенні Європейського Суду з прав людини від 15 березня 2011 року у справі Кауш Дриза проти Албанії [288]. З обставин справи вбачається, що компенсація за відчужену земельну ділянку була присуджена заявнику судом, однак так і не виплачена на момент його звернення до Європейського Суду. При цьому фактично земельна ділянка була відчужена та передана у власність третій особі.

Нестандартний випадок відчуження земельних ділянок для суспільних потреб був розглянутий в рішенні Європейського Суду з прав людини у справі «Урбарска Обец Тренчанске Біскупіце» проти Словаччини від 27 листопада 2007 року. Так, відчуження земельних ділянок членів вищевказаної юридичної особи відбулося шляхом закріплення законодавчого примусу про передачу належних їм земельних ділянок в оренду садівничому товариству. Тобто, титули власників земельних ділянок від членів юридичної особи не були юридично

переоформлені на інших осіб, хоча фактично вони були позбавлені можливості використовувати у будь-який спосіб належні їм на праві власності земельні ділянки. При цьому розмір орендної плати був настільки незначний, що навіть не покривав витрат власників землі на оплату земельного податку. Будь-якої компенсації власники земельних ділянок від держави не отримали. Вказані дії керівництва Словаччини були визнані судом порушенням ст. 1 Першого Протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод [293].

В контексті аналізу принципу попереднього та повного відшкодування вартості земельної ділянки, що відчужується для суспільних потреб, необхідно окремо звернути увагу на наступну обставину. Відповідно до ст. 6 Закону про відчуження земель заходи щодо відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності здійснюються за рахунок коштів відповідних бюджетів та коштів юридичних осіб, що ініціювали відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб. Коштами бюджету (бюджетними коштами) є належні відповідно до законодавства надходження бюджету та витрати бюджету [116]. Бюджетні кошти використовуються тільки на цілі, визначені бюджетними призначеннями та бюджетними асигнуваннями, що передбачається в ст. 7 Бюджетного кодексу України [116]. Таким чином, процес відшкодування вартості земельної ділянки та всіх інших витрат її власника у зв'язку із відчуженням такої земельної ділянки для суспільних потреб безпосередньо пов'язаний із бюджетним процесом.

Стадіями бюджетного процесу відповідно до ст. 19 Бюджетного кодексу України визначаються:

- 1) складання проектів бюджетів;
- 2) розгляд проекту та прийняття закону про Державний бюджет України (рішення про місцевий бюджет);
- 3) виконання бюджету, включаючи внесення змін до закону про Державний бюджет України (рішення про місцевий бюджет);

4) підготовка та розгляд звіту про виконання бюджету і прийняття рішень щодо нього [116].

Таким чином, кошти, які планується використати для відшкодування вартості земельної ділянки, що відчужується із приватної власності для суспільних потреб, а також інших витрат та збитків мають бути заплановані в проекті відповідного бюджету, передбачені в прийнятому бюджеті, а також мають фактично надійти на відповідні казначейські рахунки з метою подальшого використання за призначенням. В практиці може виникнути ситуація із затримкою, неотриманням чи недоотримання бюджетних коштів, необхідних для відшкодування вартості земельної ділянки, що відчужується із приватної власності для суспільних потреб, а також інших понесених збитків та витрат. Таким чином, відчуження земельної ділянки для суспільних потреб може стати неможливим на будь-якому етапі процесу відчуження. У зв'язку із чим, в першу чергу, порушується нормальний перебіг цивільно-правових відносин, зокрема, відсутність можливості провести повну компенсацію власнику, отримати земельну ділянку для задоволення суспільних потреб тощо. Отже, існує ризик невиконання відповідним органом державної влади чи органом місцевого самоврядування своїх зобов'язань у відносинах із відчуження земельних ділянок для суспільних потреб не через свою вину. Враховуючи викладене необхідно розглянути питання про доцільність запровадження обов'язкового страхування відповідальності органів державної влади та органів місцевого самоврядування, на чию користь відбувається відчуження земельної ділянки для суспільних потреб, за відшкодування ними всіх виплат, пов'язаних із таким відчуженням.

Відносини у сфері страхування регулюються спеціальним Законом України «Про страхування» [233]. Серед видів обов'язкового страхування, закріплених в ст. 7 даного нормативно-правового акту, страхування ризику невиконання відповідним органом державної влади чи органом місцевого самоврядування своїх зобов'язань у відносинах із відчуження земельних ділянок для суспільних потреб не передбачається. У зв'язку із чим, пропонується доповнити ч. 1 ст. 7 Закону України «Про страхування» пунктом 47 наступного змісту:

«47) страхування відповідальності органів державної влади та органів місцевого самоврядування, на чию користь відчужується земельна ділянка із приватної власності, за проведення повної компенсації вартості земельної ділянки, а також усіх витрат, понесених власником у зв'язку з її відчуженням для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Крім того, пропонується доповнити ч. 2 ст. 10 Закону про відчуження земель абзацом другим наступного змісту:

«Разом із повідомленням про прийняття рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб орган державної влади та орган місцевого самоврядування повідомляє власника земельної ділянки про страхування своєї відповідальності на випадок неможливості відшкодувати вартість земельної ділянки та всі необхідні витрати її власника у зв'язку із відчуженням такої земельної ділянки».

В ч. 5 ст. 4 Закону про відчуження земель також закріплено принцип використання відчуженої земельної ділянки виключно для задоволення суспільних потреб, тобто викуплена або примусово відчужена земельна ділянка 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.

Обґрунтованість закріплення на законодавчому рівні даного принципу доводиться, зокрема, й практикою Європейського Суду з прав людини. В окремих рішеннях Європейський Суд визнає за порушення ст. 1 Першого Протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод неналежне використання керівництвом країн відчужених для суспільних потреб земельних ділянок.

Зокрема, в рішенні Європейського Суду з прав людини від 22 листопада 2011 року у справі Курмі проти Мальти [292] за порушення принципу цільового використання земельної ділянки, відчуженої для суспільних потреб, була визнана відсутність будь-яких дій з боку держави для її використання. Заявниця

стверджувала у своїй заяві, що через такі дії керівництва країни вона була неправомірно позбавлена права власності, так як, по суті, суспільної необхідності не існувало як такої. В рішенні від 10 листопада 2009 року у справі Шембрі та інші проти Мальти аналогічно земельні ділянки, відчужені для суспільних потреб, протягом більше ніж 20 років з моменту відчуження так і не були використанні для задоволення суспільних потреб, а навпаки – були передані в приватну власність іншим особам для особистого користування. Суд визнав вказані дії органів державної влади Мальти порушенням ст. 1 Першого Протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод [290].

Крім того, в ч. 4 ст. 4 Закону про відчуження земель зазначається, що викуп земельних ділянок для суспільних потреб, примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності здійснюється як виняток з дотриманням вимог екологічної безпеки, із забезпеченням подальшого раціонального використання земельних ділянок, у разі якщо об'єкти, визначені в статтях 8 та 9 даного Закону, можна розмістити виключно на земельних ділянках, що відчужуються, або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках безпосередньо завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки відповідній територіальній громаді, суспільству або державі в цілому. Із аналізу змісту даної норми можна визначити, що принципом відчуження земельних ділянок для суспільних потреб є принцип екологічної та матеріальної обґрунтованості.

З практичної точки зору даний принцип має виражатися в тому, що прийняття рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб, а тим більше про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності, повинно ґрунтуватися на економічних та екологічних висновках про неефективність використання для задоволення певної суспільної необхідності будь-якої іншої земельної ділянки, зокрема земельної ділянки державної або комунальної власності. На сьогодні необхідність отримання такого висновку чинним законодавством не передбачена.

Таким чином, можна підвести короткий підсумок. Керівними засадами в процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності виступають такі основоположні принципи права, як принцип справедливості, принцип рівності, принцип свободи. Крім того, відчуження земельних ділянок для суспільних потреб має відбуватися відповідно до наступних принципів цивільного права: принципу неприпустимості позбавлення права власності, крім випадків, встановлених Конституцією України та законом, принципу свободи договору, принципу судового захисту цивільного права та інтересу, принципу справедливості, добросовісності та розумності. В процесі правового регулювання відносин із відчуження земельних ділянок для суспільних потреб суттєву роль відіграють принципи правового інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб: принцип викупу чи примусового відчуження земельних ділянок на підставі та в порядку, встановлених Законом про відчуження земель, принцип попереднього та повного відшкодування вартості земельних ділянок їх власникам при відчуженні, принцип використання відчуженої земельної ділянки виключно для задоволення суспільних потреб, принцип екологічної та матеріальної обґрунтованості відчуження земельної ділянки для суспільних потреб.

2.2. Добровільна та примусова процедури відчуження земельних ділянок

Чинне законодавство України не надає визначення відчуження земельних ділянок. К. П. Пейчев під відчуженням земельних ділянок розуміє здійснювану відповідно до земельного законодавства передачу (оплатну чи безоплатну) земельної ділянки у власність від однієї особи до іншої у приватноправовому або публічно-правовому порядку, що закріплюється в угодах або інших (у тому числі адміністративних) актах [189, с. 3–4].

Ю. В. Туцький зазначає, що поняття викупу земельних ділянок для суспільних потреб є складною правовою категорією, у якій поєднується низка її юридичних ознак, зокрема як: а) сукупність юридичних фактів, із реалізацією яких може бути пов'язано припинення права приватної власності на земельну ділянку; б) одна із правових форм розподілу та перерозподілу земель, із якою пов'язано відновлення здійснення права власності Українського народу на землю «вищого рівня»; в) відповідний тип правовідносин, визначений системою земельно-правових норм і спрямований на задоволення існуючих суспільних потреб, передбачених Законом та реалізованих переходом земельної ділянки (її частини) із приватної власності фізичної та (або) юридичної особи за попередню справедливую викупну ціну у державну чи комунальну власність; г) юридично визначений процес ініційований рішенням уповноваженого органу державної влади чи місцевого самоврядування, що реалізується у спосіб добровільного чи примусового викупу [261, с. 3].

Стаття 350 ЦК України, а також Закон про відчуження земель в розділах II та III передбачають дві процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб – добровільну та примусову.

Застосування конкретної процедури в процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб залежить, по-перше, від наявності волі власника земельної ділянки на таке відчуження, а по-друге, від підстав для примусового відчуження земельних ділянок, визначених законодавчо, а також наявності/відсутності суспільної необхідності. Насамперед розглянемо порядок добровільного відчуження земель.

Добровільна процедура відчуження земельних ділянок.

Дане питання на сьогодні регулюється розділом II Закону про відчуження земель в комплексі із ст. 151 ЗК України. Процедуру добровільного викупу земельної ділянки можна розділити на наступні етапи.

Погодження місця розташування об'єкта.

Аналізуючи приписи ч. 1 ст. 10 Закону про відчуження земель, можна прийти до висновку про необхідність погодження місця розташування окремих

об'єктів, для розміщення яких може бути ініційована процедура відчуження земель із приватної власності для суспільних потреб. Такими об'єктами визначаються об'єкти транспортної та енергетичної інфраструктури, а також захисні гідротехнічні споруди (ч. 1 ст. 10 Закону про відчуження земель). Відповідно до приписів цієї ж статті Закону про відчуження земель погодження місця розташування вказаних об'єктів відбувається у випадках та в порядку ст. 151 ЗК України.

Проте зі змісту ст. 151 ЗК України відсутня можливість однозначно встановити відносини, на які поширює свою дію дана норма. Зокрема ч. 1 цієї статті зазначає, що юридичні особи, зацікавлені у викупі земельних ділянок, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, зобов'язані до початку проведення проектних робіт погодити з власниками землі, крім викупу земельних ділянок з підстав, що допускають можливість їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності, і органами державної влади, Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування, згідно з їх повноваженнями, місце розташування об'єкта, розмір земельної ділянки та умови її викупу з урахуванням комплексного розвитку території, який би забезпечував нормальне функціонування на цій ділянці і прилеглих територіях усіх об'єктів та умови проживання населення і охорону довкілля.

Тож можна зробити висновок, що погодження місця розміщення потребують не тільки об'єкти транспортної та енергетичної інфраструктури і захисні гідротехнічні споруди, а й інші об'єкти, розміщення яких ініціюється юридичними особами. Крім того, ч. 2 ст. 151 ЗК України передбачає, що погодження матеріалів місць розташування об'єктів на особливо цінних землях, а також земельних ділянок для розміщення та обслуговування будівель і споруд дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних організацій провадиться Верховною Радою України. Таким чином, виходячи із приписів даної норми, погодження місця розташування

в порядку ст. 151 ЗК України потребує також і розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних організацій. Отже, має місце колізія правового регулювання: ч. 1 ст. 10 Закону про відчуження земель та ч. 2 ст. 151 ЗК України по-різному визначають випадки обов'язкового погодження місця розташування об'єкта, для розміщення якого буде розпочинатися процедура відчуження земель для суспільних потреб.

У зв'язку із вищевикладеним звертаємо увагу на необхідність вирішення даної колізії із визначенням чіткого переліку об'єктів, розміщення яких потребує відчуження земельних ділянок із приватної власності, місце розміщення яких має бути погодженим до початку процедури відчуження земельних ділянок. Доцільним є закріплення такого переліку в ст. 151 ЗК України, як того вимагає Закон про відчуження земель.

В ч. 5 ст. 151 ЗК України зазначається, що юридичні особи, зацікавлені у відчуженні земельної ділянки для суспільних потреб, звертаються із клопотанням про погодження місця розташування об'єкта до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації. Клопотання щодо погодження місця розташування об'єкта за рахунок земель, викуп яких проводиться Кабінетом Міністрів України та Верховною Радою Автономної Республіки Крим, подається відповідно до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

Відповідно до ч. 6 цієї ж статті до клопотання додаються наступні документи:

- обґрунтування необхідності викупу та/або відведення земельної ділянки;
- зазначене на відповідному графічному матеріалі бажане місце розташування об'єкта з орієнтовними розмірами земельної ділянки;
- нотаріально засвідчена письмова згода землевласника (землекористувача) на викуп земельної ділянки (її частини) із зазначенням розмірів передбаченої для викупу земельної ділянки та умови її викупу;

– копія установчих документів.

Типова форма клопотання про вибір місця розташування земельної ділянки затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 18 лютого 2009 року № 113 [218]. Дана типова форма за своїм змістом дублює положення ст. 151 ЗК України.

Щодо вищенаведеного переліку документів, які додаються до клопотання про вибір місця розташування земельної ділянки, варто відзначити наступне. Так, форма та зміст обґрунтування необхідності викупу земельної ділянки на законодавчому рівні не закріплені. Вбачається, що даний документ повинен містити системний та повний опис наявної суспільної потреби, для задоволення якої необхідною є саме бажана земельна ділянка. Сутність суспільної необхідності була проаналізована в першому розділі даного дослідження. Тож із змісту чинного законодавства можна зробити висновок, що ініціатор питання про викуп земельної ділянки має викласти та довести наявність суспільної потреби та можливість її задоволення виключно за рахунок використання конкретної земельної ділянки на первинному етапі процедури відчуження земельної ділянки, по суті, навіть до початку ініціювання даного питання, а саме на етапі формування пакету документів для подачі клопотання про вибір місця розташування земельної ділянки.

Необхідно зазначити, що відсутність законодавчо закріплених вимог до такого обґрунтування можна вважати прогалиною правового регулювання. Виходячи із проведеного вище аналізу поняття суспільної потреби, наявність якої є підставою для відчуження земельних ділянок, можна встановити, що вказане обґрунтування повинно містити наступну інформацію.

По-перше, повинна бути описана суспільна потреба, що існує та потребує задоволення. При цьому ініціатор повинен керуватися приписами ст. 7 Закону про відчуження земель, оскільки перелік випадків суспільної необхідності є вичерпним та не може підлягати розширеному тлумаченню. Із змісту наявних суспільних потреб, для задоволення яких можуть бути відчужені земельні ділянки, вбачається, що вони є різноплановими та стосуються різних сфер

суспільного життя. Проте в будь-якому випадку важливим є встановлення, так би мовити, «реальності» та «обґрунтованості» певної суспільної необхідності.

По-друге, повинні бути викладені та доведені причини, з яких для задоволення певної суспільної потреби має використовуватися саме певна земельна ділянка. Крім того, повинен додаватися розрахунок економічної ефективності використання даної земельної ділянки порівняно із іншими земельними ділянками державної чи комунальної власності. Також мають визначатися соціальна та екологічна користь від використання конкретної земельної ділянки приватної власності порівняно із земельними ділянками державної чи комунальної власності.

Вважаємо, що всі вищевказані тези мають бути закріплені в спеціальному нормативно-правовому акті, спрямованому на регулювання відносин із обґрунтування необхідності викупу земельної ділянки. Такий нормативно-правовий акт має бути розроблений за участі фахівців у галузі юриспруденції, а також економістів, екологів та спеціалістів в інших сферах знань з урахуванням переліку випадків суспільної необхідності, визначених в Законі про відчуження земель.

Крім того, серед переліку документів, які подаються разом із клопотанням про вибір місця розташування земельної ділянки, зазначена нотаріально засвідчена письмова згода землевласника (землекористувача) на викуп земельної ділянки (її частини) із зазначенням розмірів передбаченої для викупу земельної ділянки та умови її викупу. Вбачається, що даний документ слід вважати підтвердженням виконання ініціатором викупу земельної ділянки вимог ч. 1 ст. 151 ЗК України, яка передбачає, що юридичні особи, зацікавлені у викупі земельних ділянок, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, зобов'язані до початку проведення проектних робіт погодити з власниками землі, крім викупу земельних ділянок з підстав, що допускають можливість їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності. Такі висновки обумовлені тим, що жодних

інших способів підтвердження отримання згоди від власника земельної ділянки на її викуп чинне законодавство не передбачає.

Після отримання вищевказаного клопотання із всіма необхідними додатками відповідний орган виконавчої влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями у тижневий строк з дня реєстрації клопотання направляє:

- оригінал клопотання з додатками до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, за місцем розташування земельної ділянки (на момент проведення дослідження таким органом є Державне агентство земельних ресурсів України);

- копію клопотання та додатків до нього до структурного підрозділу районної державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури, а якщо місто не входить до території певного району, – до виконавчого органу міської ради у сфері містобудування та архітектури, а в разі, якщо такий орган не утворений, – до органу виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань містобудування та архітектури чи структурного підрозділу обласної державної адміністрації з питань містобудування та архітектури.

Органи, зазначені в абзацах другому і третьому цієї частини, протягом десяти днів з дня одержання клопотання надають відповідному органу виконавчої влади, Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування висновок про погодження місця розташування об'єкта або про відмову в такому погодженні.

Якщо викуп земельних ділянок провадиться за погодженням з Верховною Радою України, відповідні органи державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або органи місцевого самоврядування готують свої висновки і подають матеріали погодження місця розташування об'єкта до Кабінету Міністрів України, який розглядає ці матеріали і подає їх до Верховної Ради України для прийняття відповідного рішення.

Якщо викуп земельних ділянок здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, матеріали погодження місця розташування об'єкта подаються до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, яка розглядає ці матеріали і в місячний строк подає свої пропозиції до Верховної Ради Автономної Республіки Крим.

Після отримання висновків органу, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а також органу містобудування та архітектури про погодження місця розташування об'єкта та рішення Верховної Ради України (у разі необхідності) відповідний орган державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями у двотижневий строк розглядає матеріали погодження місця розташування об'єкта та надає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивоване рішення про відмову.

Отже, погодження місця розташування об'єкту представляє собою, по-перше, отримання позитивних висновків про можливість його розміщення від органу державної влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а також органу містобудування та архітектури, та, по-друге, отримання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки від компетентного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування.

Ініціювання відчуження земельної ділянки для суспільних потреб.

В ч. 1 ст. 10 Закону про відчуження земель зазначається, що ініціатива щодо викупу земельної ділянки для суспільних потреб може належати лише:

- органам виконавчої влади чи органам місцевого самоврядування;
- спеціальним адміністраціям щодо управління територіями та об'єктами природно-заповідного фонду;
- особам, які отримали спеціальний дозвіл (ліцензію) на користування надрами;

– підприємствам, які здійснюють будівництво, капітальний ремонт, реконструкцію, експлуатацію об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури, захисних гідротехнічних споруд і які погодили місце розташування таких об'єктів у випадках та в порядку, визначених ст. 151 ЗК України (процедура була описана вище).

Щодо ініціювання питання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб суб'єктами, визначеними в ч. 1 ст. 10 Закону про відчуження земель, порядок здійснення такого ініціювання чітко не визначений. Так, із змісту ст. 10 Закону про відчуження земель та ст. 151 ЗК України не вбачається необхідність проходження процедури погодження місця розташування об'єкта у випадку ініціювання питання відчуження земельних ділянок з боку органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, спеціальних адміністрацій щодо управління територіями та об'єктами природно-заповідного фонду чи осіб, які отримали спеціальний дозвіл (ліцензію) на користування надрами.

Відсутність чіткого законодавчого припису з даного питання створює можливість для двозначного трактування положень ч. 1 ст. 10 Закону про відчуження земель, а як результат – суттєво змінювати процедуру відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.

Прийняття рішення про викуп земельної ділянки.

В абз. 2 ч. 1 ст. 10 Закону про відчуження земель зазначається, що за наслідками розгляду пропозицій вищевказаних суб'єктів відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування у місячний строк з дня надходження такої пропозиції приймає рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб.

Статті 8 та 9 Закону про відчуження земель розмежовують компетенцію органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо прийняття такого роду рішень.

Кабінет Міністрів України приймає рішення про викуп земельних ділянок для забезпечення національної безпеки і оборони, розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв

міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, а також для інших суспільних потреб, визначених цим Законом, якщо передбачається місце розташування об'єкта на території Автономної Республіки Крим та суміжної області або на території двох та більше областей.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні державні адміністрації приймають рішення про викуп земельних ділянок для суспільних потреб, якщо передбачається місце розташування об'єкта на території двох або більше районів.

Районна державна адміністрація приймає рішення про викуп земельних ділянок для суспільних потреб, якщо передбачається місце розташування об'єкта в межах території району.

Органи виконавчої влади відповідно до своїх повноважень приймають рішення про викуп земельних ділянок (крім об'єктів, викуп яких віднесено до повноважень органів місцевого самоврядування), для таких суспільних потреб:

- забезпечення національної безпеки і оборони;
- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;
- розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин;
- будівництво захисних гідротехнічних споруд;
- будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного

зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва;

- розташування об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення.

Сільські, селищні, міські ради, Київська і Севастопольська міські ради в межах території здійснення їх повноважень приймають рішення про викуп земельних ділянок для таких суспільних потреб:

- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури, пов'язаних з обслуговуванням відповідно територіальної громади села, селища, міста (доріг, мостів, естакад, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, нафтових та газових терміналів, електростанцій), та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;

- розташування об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення;
- створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ.

Рішення компетентного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про викуп земельної ділянки із приватної власності може бути оскаржено в суді. Дана категорія справ підсудна адміністративним судам, оскільки стосується спорів фізичних чи юридичних осіб із суб'єктами владних повноважень щодо оскарження їх рішень відповідно до ч. 2 ст. 17 КАС України [157].

При цьому оскарження таких рішень можливе лише у тому випадку, коли орган державної влади чи орган місцевого самоврядування при винесенні спірного рішення діяв не на підставі, не в межах своїх повноважень або не у спосіб, що передбачений законодавством, або не з метою, з якою це повноваження надане, необґрунтовано, або не враховуючи усі обставини відчуження земельної ділянки.

У протилежному випадку дії органу державної влади чи органу місцевого самоврядування із прийняття рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб будуть визнані судом правомірними, а процедура добровільного викупу земельної ділянки буде продовжена (наприклад, ухвала Вищого адміністративного суду України від 13 листопада 2013 року у справі № К/9991/20517/11) [271].

Повідомлення власника земельної ділянки про прийняття рішення про її викуп для суспільних потреб.

Виходячи із змісту ст. 10 Закону про відчуження земель, орган державної влади чи орган місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки, зобов'язаний письмово повідомити про це її власника (власників) протягом п'яти днів з дня прийняття такого рішення, але не пізніше як за три місяці до дня її викупу.

Закон про відчуження земель передбачає декілька способів повідомлення власника земельної ділянки в залежності від наявності/відсутності інформації щодо його місця перебування.

Зокрема, ч. 3 ст. 10 Закону про відчуження земель передбачає, що письмове повідомлення надсилається власнику (власникам) земельної ділянки рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому (їм) особисто під розписку.

У разі якщо місце проживання (перебування чи роботи) або місцезнаходження власника (власників) земельної ділянки залишається невідомим, навіть після звернення до адресного бюро та органів внутрішніх справ, про прийняте рішення щодо викупу земельної ділянки ці особи повідомляються шляхом розміщення відповідного оголошення:

- в офіційному друкованому виданні, засновником якого є Кабінет Міністрів України, у разі якщо таке рішення приймає Кабінет Міністрів України;
- у друкованих засобах масової інформації, засновниками яких є Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласна, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, на території здійснення повноважень яких

знаходиться земельна ділянка, що викупується органом місцевого самоврядування чи відповідним органом виконавчої влади.

Власник (власники) земельної ділянки вважається повідомленим про такий викуп з дня опублікування зазначеного оголошення.

Орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування зобов'язаний забезпечити отримання власником (власниками) земельної ділянки, щодо якої прийнято рішення про її викуп, письмового повідомлення із зазначенням інформації щодо:

- об'єктів викупу, їх місцезнаходження, площі, кадастрового номера (за наявності), категорії земель;
- мети викупу;
- умов викупу (орієнтовна викупна ціна, строк викупу, джерело фінансування витрат, пов'язаних з викупом), а також відомостей про земельну ділянку, що може бути надана замість викупленої;
- прав і обов'язків власника (власників) земельної ділянки, які виникли у зв'язку з її викупом відповідно до закону;
- відомостей про житловий будинок, жиле приміщення (місцезнаходження, площа), що надається замість викуплених.

До інформації (письмового повідомлення) додається план земельної ділянки (її частини), що підлягає викупу, і посвідчена в установленому законом порядку копія рішення про її викуп.

Отримання згоди власника земельної ділянки на проведення переговорів щодо викупу.

В ч. 1 ст. 11 Закону про відчуження земель зазначається, що власник земельної ділянки, щодо якої прийнято рішення компетентного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про її викуп, має право надати згоду на проведення переговорів відносно її викупу або відмовитися від таких переговорів. Чинним законодавством України не передбачено обов'язку власника

земельної ділянки приймати участь в переговорах щодо її викупу; за відмову від участі до власника не можуть застосовуватися будь-які санкції.

Проведення переговорів із власником (власниками) земельної ділянки.

В ч. 3 ст. 11 Закону про відчуження земель зазначається, що у разі надання власником (власниками) земельної ділянки згоди на проведення переговорів щодо умов їх викупу представники органу, який прийняв рішення про їх викуп, після отримання власником (власниками) земельної ділянки інформації (письмового повідомлення) проводять переговори з власником (власниками) земельної ділянки щодо викупної ціни, строків та інших умов викупу.

Закон не передбачає порядку проведення переговорів. Однак необхідно звернути увагу, що проведення таких переговорів повинно відбуватися без вчинення тиску на власника земельної ділянки. Слід пам'ятати, що надання згоди на проведення переговорів не означає надання згоди на викуп, оскільки, по суті, остаточна згода власника на викуп належної йому земельної ділянки надається ним лише в момент підписання договору про перехід права власності на дану земельну ділянку після отримання повної компенсації. Будь-які інші трактування законодавства за реалізації добровільної процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб слід вважати незаконними та такими, що посягають на принцип непорушності права власності. При цьому слід звернути увагу, що відсутність в Законі про відчуження земель прямої вказівки на таке право власника земельної ділянки створює ризики порушення прав власників. У зв'язку із чим пропонується доповнити ст. 11 Закону про відчуження земель частиною четвертою наступного змісту:

«Під час проведення переговорів із власником (власниками) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, органи державної влади та органи місцевого самоврядування не мають права здійснювати тиск на власника (власників), впливаючи на вільне прийняття рішення щодо надання згоди на викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені. Вважається, що до моменту укладання договору щодо переходу права власності на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній

розміщені, власник не надав згоди на викуп земельної ділянки. Будь-які обмеження права власника на відмову від викупу земельної ділянки є нікчемними».

Укладання договору щодо переходу права власності на земельну ділянку та державна реєстрація права власності.

Відповідно до ч. 1 ст. 12 Закону про відчуження земель викуп земельної ділянки здійснюється шляхом укладення договору купівлі-продажу, що підлягає нотаріальному посвідченню. У разі надання особі у власність земельної ділянки замість викупленої може укладатися договір міни.

Чинне законодавство не передбачає будь-яких особливостей укладання та нотаріального посвідчення даного виду договорів. Варто лише звернути увагу, що п.п. 3.1 та 3.2 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України визначають наступні особливості нотаріального посвідчення договорів про відчуження земельних ділянок для суспільних потреб [216]:

1. При посвідченні договору викупу земельної ділянки (у разі відсутності на ній житлового будинку, споруди та іншого нерухомого майна, насаджень), що перебуває у приватній власності, для суспільних потреб нотаріус вимагає подання відповідного рішення органів державної влади, органів влади Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування.

2. При посвідченні такого договору нотаріус роз'яснює власникові земельної ділянки зміст ст. 146 ЗК України та ст. 350 ЦК України, про що зазначається в тексті договору.

3. Для посвідчення правочину про передачу права власності на земельну ділянку нотаріусу подаються заява власника земельної ділянки та рішення органів місцевого самоврядування або органів виконавчої влади про згоду на одержання права власності на таку земельну ділянку.

Отже, оскільки земельна ділянка після її відчуження із приватної власності переходить у власність держави або територіальної громади, відповідно стороною в договорі щодо відчуження права власності на земельну ділянку є уповноважений орган державної влади або орган місцевого самоврядування

(зазначалися вище). У той саме час зазначається, що фінансування заходів щодо відчуження земельних ділянок для суспільних потреб здійснюється за рахунок коштів відповідних бюджетів та коштів юридичних осіб, що ініціювали відчуження земельної ділянки (ст. 6 Закону про відчуження земель).

Ст. 14 Закону про відчуження земель зазначає, що у разі викупу земельної ділянки для суспільних потреб її власнику (власникам) вартість земельної ділянки може бути відшкодована у грошовій формі або може бути надано у власність іншу рівноцінну земельну ділянку, вартість якої враховується при визначенні викупної ціни.

За згодою власника (власників) йому може бути передано у власність іншу земельну ділянку більшої вартості (але не більше ніж на 10 відсотків від її експертної оцінки), що передбачає виплату власником різниці у вартості такого майна, або меншої вартості, що передбачає виплату власнику різниці у вартості такого майна.

Однак чинне законодавство не передбачає процедури такого відшкодування.

Можна стверджувати, що у випадку укладання договору міни без проведення будь-яких доплат права власника земельної ділянки захищені, оскільки право власності на нову земельну ділянку переходить до нього після проведення нотаріусом державної реєстрації права власності в момент вчинення угоди. Однак у тому випадку, коли відбувається грошова компенсація вартості земельної ділянки, що відчужується, процедура передачі власнику земельної ділянки грошової компенсації має бути прямо закріплена на нормативно-правовому рівні з метою виключити будь-які зловживання з боку органу державної влади чи органу місцевого самоврядування. В цьому випадку доцільним є використання правового інституту перерахування грошових коштів на депозитний рахунок нотаріуса.

Зокрема пропонується передбачити в ст. 14 Закону про відчуження земель наступне положення:

«Розмір грошового відшкодування, визначений в процесі проведення переговорів із власником земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, до дня укладання договору щодо переходу права власності на вищевказані об'єкти перераховується на депозитний рахунок нотаріуса за місцем розташування об'єктів нерухомого майна, в порядку, визначеному законодавством.

Нотаріус має право вчиняти нотаріальне посвідчення договору щодо переходу права власності на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб, виключно після отримання підтверджуючих документів про зарахування розміру грошового відшкодування на депозитний рахунок нотаріуса на ім'я власника вищевказаного нерухомого майна».

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку за державою чи територіальною громадою в особі уповноваженого органу державної влади чи органу місцевого самоврядування відповідно здійснюється нотаріусом після нотаріального посвідчення договору в порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Судова практика свідчить, що у разі виникнення необхідності використання земельних ділянок для задоволення суспільних потреб питання її викупу зацікавленою особою у власника може бути вирішено й без ініціювання процедури відчуження земельної ділянки для суспільних потреб. Проте в такому разі, у випадку невиконання своїх обов'язків із компенсації власнику земельної ділянки її вартості, для власника земельної ділянки ускладнюється процедура захисту своїх прав. Зокрема, в ухвалі Вищого адміністративного суду України від 14 травня 2013 року у справі № К/9991/46322/12 зазначається, що особа-власник земельної ділянки досягла домовленості із Державною службою автомобільних доріг в Одеській області про викуп належної їй земельної ділянки. Однак договір купівлі-продажу земельної ділянки так і не було укладено й відповідно не була виплачена компенсація її власнику. При цьому фактично земельна ділянка почала використовуватися Державною службою автомобільних доріг в Одеській області

для будівництва автомобільної дороги. У зв'язку із цим власник земельної ділянки був змушений звертатися до суду із позовною заявою про визнання незаконною бездіяльність органу державної влади щодо вчинення дій із відчуження земельної ділянки для суспільних потреб [269].

Примусова процедура відчуження земельних ділянок.

В. Л. Скрипник зазначає, що під примусовим припиненням права власності необхідно розглядати як публічно-приватний інститут цивільного права, який визначає підстави, порядок та процедури вилучення у власника, та систему гарантій, які забезпечують захист інтересів власника в залежності від підстав вилучення майна [250, с. 13]. Так підставами для примусового припинення права власності на земельні ділянки є підстави, визначені в ст. 15 Закону про відчуження земель.

В даній статті зазначається, що у разі неотримання згоди власника земельної ділянки на її викуп земельна ділянка може бути примусово відчужена у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності і виключно під розміщення:

- об'єктів національної безпеки і оборони;
- лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення;
- об'єктів природно-заповідного фонду;
- кладовищ.

Таким чином, процедура примусового відчуження земельної ділянки може мати місце лише після отримання відмови власника від її викупу в добровільному порядку, за умови наявності суспільної потреби у розміщенні одного

із вищевказаних об'єктів, а також за умови наявності суспільної необхідності (її суть була проаналізована в першому розділі дисертації).

Звернення із позовом до суду.

Виходячи із приписів ч. 1 ст. 16 Закону про відчуження земель, першим етапом процедури примусового відчуження земельної ділянки є етап звернення із відповідним позовом до суду. В цій же статті зазначається, що дана категорія справ розглядається адміністративними судами України.

Відповідно до ч. 1 ст. 183-1 КАС України право звернутися з адміністративним позовом про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності мають органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які відповідно до закону можуть викуповувати ці об'єкти для суспільних потреб. Однак судова практика свідчить, що вказані позовні заяви можуть подаватися й представниками органів прокуратури (наприклад, ухвали Вищого адміністративного суду України від 25 січня 2012 року у справі № А/9991/35/11 [265], від 24 квітня 2012 року у справі № А/9991/32/11 [267], від 16 травня 2013 року у справі № К/9991/78496/11 [270]).

Вважаємо, що звернення органів прокуратури із позовними заявами до суду в даному випадку суперечить приписам ч. 1 ст. 16 Закону про відчуження земель, а також ч. 1 ст. 183-1 КАС України, в яких право на таке звернення належить виключно органам державної влади та органам місцевого самоврядування, що прийняли рішення про відчуження земельної ділянки.

Процедура примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності може мати місце лише щодо земельних ділянок приватної власності, проте не може бути застосована у разі необхідності відчуження у користувачів земельних ділянок державної чи комунальної власності. Варто відзначити, що вказане положення не завжди дотримується судами в процесі розгляду справ щодо примусового відчуження земельних ділянок, на що звертається увага, зокрема, в постанові Вищого адміністративного суду України від 16 січня 2014 року у справі № 9101/2а-2/12 [196].

Розгляд справи судом.

Відповідно до ч. 2 ст. 183-1 КАС України адміністративні справи про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності розглядаються та вирішуються апеляційним адміністративним судом за місцем розташування нерухомого майна, що підлягає примусовому відчуженню.

Судом апеляційної інстанції в даній категорії справ виступає Вищий адміністративний суд України (ч. 6 ст. 183-1 КАС України).

В процесі розгляду справи в суді позивач має довести, що будівництво, капітальний ремонт, реконструкція об'єктів, під розміщення яких відчужується відповідна земельна ділянка, є неможливим без припинення права власності на дану земельну ділянку попереднього власника (ч. 2 ст. 16 Закону про відчуження земель).

Однак із комплексного аналізу Закону про відчуження земель можна прийти до висновку, що доведення лише даного факту є недостатнім для того, щоб суд мав можливість прийняти рішення про примусове відчуження земельної ділянки.

Так, по-перше, позивач має довести наявність суспільної потреби у будівництві вищевказаних об'єктів, тобто обумовлену загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади. Отже, лише планування будівництва вищевказаних об'єктів не доводить наявність суспільної потреби в них.

По-друге, позивач має довести наявність суспільної необхідності, тобто виключної необхідності, обумовленої загальнодержавними інтересами чи інтересами територіальної громади.

Прийняття судового рішення про примусове відчуження.

У випадку задоволення позовних вимог про примусове відчуження земельної ділянки адміністративний суд виносить постанову, в якій зазначає наступне (ч. 5 ст. 183-1 КАС України):

– об'єкт примусового відчуження, його місцезнаходження, площу, кадастровий номер, цільове призначення, категорію земель;

- умови попереднього повного відшкодування вартості земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, збитків, завданих власнику внаслідок примусового відчуження, та їх розмір, визначений відповідно до закону;
- строк, протягом якого власник має звільнити земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені;
- джерело фінансування витрат, пов'язаних із примусовим відчуженням.

Отже, передбачається, що власнику може надаватися як грошова компенсація, так і рівноцінна земельна ділянка. Однак в ч. 6 ст. 4 Закону про відчуження земель зазначається, що примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності здійснюється за умови надання її власнику відповідної іншої рівноцінної земельної ділянки, якщо інше не погоджено з власником відчужуваної земельної ділянки. Вважаємо, що дане положення Закону про відчуження земель не тільки суперечить подальшому змісту Закону, а й позбавлено логічного змісту. У випадку наявності відмови власника земельної ділянки від її добровільного викупу, яким чином із ним може бути досягнута будь-яка домовленість щодо порядку компенсації. Таким чином, єдиним можливим варіантом компенсації власнику земельної ділянки, за приписами ст. 4 Закону про відчуження земель, є надання йому іншої земельної ділянки замість тієї, що відчужується. Вважаємо, що ч. 6 ст. 4 Закону про відчуження земель має бути змінено та викладено в наступній редакції:

«Примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності здійснюється за умови повної компенсації вартості збитків власнику земельної ділянки або за умови надання її власнику відповідно іншої рівноцінної земельної ділянки».

Компенсація власнику понесених збитків.

Ч. 5 ст. 16 Закону про відчуження земель передбачає, що попереднє повне відшкодування вартості земельної ділянки у грошовій формі здійснюється шляхом внесення органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування, що прийняв рішення про відчуження земельної ділянки, коштів

на депозит нотаріальної контори в порядку, встановленому законом, за місцем розташування земельної ділянки, або перерахування коштів на зазначений власником цієї земельної ділянки банківський рахунок.

Закон про відчуження земель прямо не закріплює порядок компенсації витрат власника земельної ділянки шляхом передачі йому у власність рівноцінної земельної ділянки. Вбачається, що правовстановлюючим документом на земельну ділянку в даному випадку виступає рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки, яким колишньому власнику передається у власність інша земельна ділянка. Державна реєстрація права власності відбувається на підставі такого рішення.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку.

В ч. 4 ст. 16 Закону про відчуження земель зазначається, що державна реєстрація права власності на відчужену земельну ділянку за державою чи територіальною громадою здійснюється на підставі рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки за умови надання документу, що підтверджує попередню та повну сплату колишньому власнику викупної ціни, або документу, що підтверджує державну реєстрацію права власності на земельну ділянку, надану замість відчужуваної, за колишнім власником відчужуваної земельної ділянки.

Підводячи короткий підсумок вищевикладеному, можна зазначити наступне. Чинне законодавство України передбачає дві процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб: добровільну (використовується за наявності згоди власника земельної ділянки на її відчуження) та примусову (використовується за відсутності згоди власника земельної ділянки на її відчуження та за наявності суспільної необхідності для задоволення обмеженого кола суспільних потреб).

Добровільна процедура відчуження земельних ділянок для суспільних потреб складається з наступних етапів:

- погодження місця розташування об'єкта;
- ініціювання відчуження земельної ділянки для суспільних потреб;

- прийняття рішення про викуп земельної ділянки;
- повідомлення власника земельної ділянки про прийняття рішення про її викуп для суспільних потреб;
- отримання згоди власника земельної ділянки на проведення переговорів щодо викупу;
- проведення переговорів із власником (власниками) земельної ділянки;
- укладання договору щодо переходу права власності на земельну ділянку;
- державна реєстрація права власності.

Примусова процедура відчуження земельних ділянок для суспільних потреб за наявності суспільної необхідності складається з наступних етапів:

- звернення із позовом до суду;
- розгляд справи судом; прийняття судового рішення про примусове відчуження;
- компенсація власнику понесених збитків;
- державна реєстрація права власності на земельну ділянку.

2.3. Особливості відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, які обтяжені заставою, правами сервітуту, емфітевзису, суперфіцію, а також іншими обтяженнями та обмеженнями

Під час відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб може виникнути ситуація, коли на земельну ділянку, що відчужується, зареєстровані похідні речові права, обтяження чи обмеження, встановлені на користь третіх осіб.

Відповідно до ст. 395 ЦК України речовими правами на чуже майно є:

- 1) право володіння;
- 2) право користування (сервітут);

3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);

4) право забудови земельної ділянки (суперфіцій).

Законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно. Відповідно до Закону України «Про оренду землі» одним із таких прав є право оренди земельної ділянки – строкове платне володіння і користування земельною ділянкою [226].

В ст. 110 ЗК України закріплюється, що на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження. Право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб. В ст. 111 цього ж нормативно-правового акту зазначається, що обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження.

Законом, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

- умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
- заборона на провадження окремих видів діяльності;
- заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом.

Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в ст. 4 передбачає випадки обов'язкової державної реєстрації речових прав та обтяжень на нерухоме майно.

До речових прав та обтяжень, що підлягають обов'язковій державній реєстрації, відносяться:

- право власності на нерухоме майно;
- право володіння;
- право користування (сервітут);
- право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
- право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
- право господарського відання;
- право оперативного управління;
- право постійного користування та право оренди земельної ділянки;
- право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами;
- іпотека;
- довірче управління майном;
- інші речові права відповідно до закону;
- податкова застава, предметом якої є нерухоме майно;
- інші обтяження [209].

Таким чином, вищевказані речові права на земельні ділянки, а також обтяження та обмеження у їх використанні, діють лише з моменту державної реєстрації. Тому в контексті дослідження особливостей відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб до уваги необхідно брати

лише ті речові права, обтяження та обмеження, що є чинними відповідно до умов законодавства про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень, а також обмежень.

Чинне законодавство України визначає певні особливості відчуження земельних ділянок за таких обставин.

Першою особливістю процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб за наявності прав третіх осіб на неї є обов'язковість залучення до переговорів щодо викупу земельної ділянки не тільки власника, а й орендаря чи заставодержателя (ч. 2 ст. 11 Закону про відчуження земель). В контексті цього законодавчого припису вбачається, що наявність зареєстрованого щодо такої земельної ділянки права сервітуту, емфітевзису, суперфіцію не зобов'язує залучати до переговорів носіїв даних речових прав. Вважаємо, що припис ч. 2 ст. 11 Закону про відчуження земель в цій частині є дискримінаційним, оскільки не враховує при відчуженні земельних ділянок для суспільних потреб прав осіб, що володіють речовими правами на дану земельну ділянку, а саме правом сервітуту, емфітевзису та суперфіцію. У зв'язку із чим пропонується внести зміни до ч. 2 ст. 11 Закону про відчуження земель та викласти її в наступній редакції:

«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, або щодо земельної ділянки зареєстровано право сервітуту, суперфіцію чи емфітевзису за іншою особою чи власник земельної ділянки, що підлягає викупу, не є власником інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, до участі в переговорах долучаються власники цих об'єктів, заставодержателі та носії інших речових прав на земельну ділянку чи на об'єкти, що на ній розміщені».

По-друге, в ч. 2 ст. 18 Закону про відчуження земель передбачається, що з моменту переходу до держави або територіальної громади права власності на земельну ділянку, відчужену для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, право оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо неї припиняється.

В ст. 31 Закону України «Про оренду землі» зазначається серед підстав припинення договору оренди земельної ділянки викуп земельної ділянки

для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності [226].

В ч. 6 ст. 102-1 ЗК України визначається, що емфітевзис та суперфіцій припиняються, зокрема, у разі відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Однак необхідно звернути увагу, що ЦК України дещо по-іншому визначає підстави для припинення емфітевзису та суперфіцію. Так, в ст. 412 ЦК України зазначається, що право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб припиняється у разі викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю. В ст. 416 цього ж нормативно-правового акту серед підстав припинення суперфіцію не визначається відчуження земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Таким чином, в даному випадку має місце колізія: приписи Закону про відчуження земель, ЦК України, а також ЗК України по-різному визначають наслідки викупу земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, щодо яких зареєстрований емфітевзис чи суперфіцій. У зв'язку із чим можуть мати місце випадки двозначного трактування таких наслідків.

Отже, пропонується:

1) внести зміни до п. 3 ч. 1 ст. 412, виклавши його в наступній редакції:

«3) викупу земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»;

2) а також доповнити ч. 1 ст. 416 ЦК України пунктом 5 наступного змісту:

«5) викупу земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Крім того, необхідно звернути увагу на ту обставину, що права оренди, емфітевзису та суперфіцію підлягають державній реєстрації. Отже, припинення даних прав також підлягає державній реєстрації. В ч. 2 ст. 18 Закону про відчуження земель зазначається, що державна реєстрація припинення права користування земельною ділянкою здійснюється за заявою органу виконавчої

влади, органу місцевого самоврядування, які здійснюють реалізацію права власності держави, територіальної громади на землю чи однієї із сторін договору.

Однак в п. 37 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень серед документів, що підтверджують припинення речових прав на нерухоме майно, не визначається окремо договір про викуп земельної ділянки для суспільних потреб або рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності [217].

Таким чином, державна реєстрація припинення оренди, емфітевзису чи суперфіцію можлива лише на підставі угод про припинення відповідних договорів між власником та користувачем земельної ділянки.

Однак можна стверджувати, що у випадку настання ситуації, коли власник земельної ділянки вирішить надати згоду на її викуп для суспільних потреб або у випадку примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності судом, володілець права оренди, емфітевзису або суперфіцію може не бажати розірвати договір або взагалі буде уникати перемовин з цього питання. В такому випадку буде відсутня можливість провести державну реєстрацію припинення відповідних речових прав щодо даної земельної ділянки. А значить, юридично вони будуть існувати, володільці цих прав відповідно будуть зобов'язані здійснювати плату за використання земельної ділянки, а землевласник – зобов'язаний надавати предмет речового права в користування та реалізовувати інші визначені законодавством обов'язки. Отже, з метою виключення настання такої ситуації пропонується доповнити п. 37 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень абз. 16 наступного змісту:

«16) договір про перехід права власності на земельну ділянку в результаті її викупу для суспільних потреб або рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки в державну чи комунальну власність з мотивів суспільної необхідності щодо припинення права оренди, емфітевзису та суперфіцію».

Абз. 16) п. 37 даного нормативно-правового акту відповідно вважати абз. 17).

Щодо застави та сервітуту, що можуть бути зареєстровані за земельною ділянкою, яка відчужується для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, зазначимо наступне.

Закон про відчуження земель не передбачає вимоги про припинення права сервітуту чи застави у випадку викупу земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Не міститься даний юридичний факт і серед підстав припинення права сервітуту в ст. 406 ЦК України та в ст. 102 ЗК України, а також як підстава припинення застави в Законах України «Про заставу» [213] та «Про іпотеку» [222].

Єдиною законодавчою особливістю, що визначається щодо випадків відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, обтяжених іпотекою (заставою), є припис ст. 51 Закону України «Про іпотеку», який зазначає, що у разі, коли предмет іпотеки вилучено (викуплено) для державних чи суспільних потреб відповідно до закону, іпотекодержатель має право вимагати від боржника дострокового виконання основного зобов'язання, а у разі його невиконання – право на першочергове задоволення своїх вимог за рахунок коштів, що підлягають виплаті іпотекодавцю, або за рахунок іншого майна, що набувається іпотекодавцем у зв'язку з вилученням (викупом) відповідного нерухомого майна [222].

Однак в ч. 2 ст. 18 Закону про відчуження земель зазначається, що у разі викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб або їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності припиняється дія обмежень (обтяжень) прав на такі об'єкти, що унеможлиблюють їх використання для таких потреб.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в ч. 1 ст. 4 визначає серед обтяжень нерухомого майна, які підлягають державній реєстрації, податкову заставу, а також інші обтяження [209]. До таких обтяжень, зокрема, відноситься й іпотека (застава), що описувалася вище. Даний нормативно-правовий акт не оперує терміном «обмеження». Однак в додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного

кадастру визначений перелік обмежень щодо використання земельних ділянок, серед яких, зокрема, закріплені земельні сервітути, а також суперфіцій та емфітевзис [215].

Таким чином, можна стверджувати, що законодавство передбачає можливість припинення будь-якого обтяження, обмеження чи речового права на земельну ділянку, що відчужується для суспільних потреб. Однак постає питання компенсації носію відповідного права, обтяження чи обмеження понесених збитків.

В ч. 2 ст. 18 Закону про відчуження земель зазначається, що особи, на користь яких були встановлені обмеження (обтяження) прав на відчужену земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, мають право вимагати відшкодування збитків або встановлення обмежень (обтяжень) прав для користувача відчуженого об'єкта у встановленому законом порядку.

Однак конкретизація порядку відшкодування таким особам понесених збитків в чинному законодавстві відсутня.

Варто відзначити, що в законодавстві деяких зарубіжних країн передбачається порядок відшкодування витрат, понесених носієм речових прав на чуже майно, а також обтяжень земельної ділянки, що відчужується. Наприклад, відповідно до ст. 283 Цивільного кодексу Російської Федерації носій права володіння та користування земельною ділянкою на праві довічного успадкованого володіння чи постійного (безстрокового) користування при відчуженні земельної ділянки для держаних чи муніципальних потреб має ті ж права, що і власник даної земельної ділянки [15].

В ст. 73 Кодексу Республіки Білорусь про землю визначається, що при вилученні земельних ділянок для суспільних потреб землекористувачам відшкодовуються збитки в порядку, визначеному даним нормативно-правовим актом [30].

В ст. 236 Town and Country Planning Act визначається, що у випадку відчуження земельної ділянки для суспільних потреб всі права третіх осіб на неї

припиняються. Однак такі особи мають право отримати компенсацію відповідно до приписів спеціального нормативно-правового акту [304].

У рішенні Європейського Суду з прав людини у справі Беззіна Веттінджер та інші проти Мальти було визнано порушенням права заявників на справедливий судовий розгляд щодо визначення розміру компенсації за вилучену для суспільних потреб земельну ділянку, яка була надана заявнику на підставі емфітевзису. Було встановлено, що особи мали право вимагати компенсації їм здійснених у земельну ділянку поліпшень [296].

Отже, практика зарубіжних країн свідчить, що права носіїв інших речових прав на земельні ділянки, які відчужуються для суспільних потреб, мають захищатися нарівні із правами власників таких ділянок. Таким чином, обґрунтованим є пропозиція із закріплення на нормативно-правовому рівні порядку відшкодування збитків, понесених носіями інших речових прав у зв'язку із відчуженням земельних ділянок.

Отож, пропонується доповнити Закон про відчуження земель ст. 6-1, яку викласти в наступній редакції:

«Стаття 6-1. Особливості відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, щодо яких зареєстровані інші речові права, обтяження чи обмеження.

У випадку наявності зареєстрованих в установленому законодавством порядку інших речових прав на земельну ділянку, що відчужується для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, обтяжень чи обмежень у її використанні, орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, на користь якого проводиться відчуження земельної ділянки, зобов'язаний інформувати носіїв відповідних прав в порядку інформування власника земельної ділянки, визначеному цим Законом.

Особи, яким належать інші речові права на земельні ділянки або на користь яких встановлені обтяження чи обмеження у використанні земельних ділянок, мають право на компенсацію всіх збитків, у тому числі й упущеної вигоди, пов'язаних із відчуженням земельних ділянок, а також на компенсацію вартості

поліпшень земельних ділянок, що були проведені. Обов'язок доведення розміру збитків та проведених поліпшень покладається на таких осіб.

Кінцевий розмір відшкодування визначається шляхом переговорів між органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, у власність яких відчужуються земельні ділянки, та особами, яким належать інші речові права на земельні ділянки або на користь яких встановлені обтяження чи обмеження у використанні земельних ділянок. Проведення переговорів ініціюється такими особами шляхом направлення письмового повідомлення. Результат переговорів оформлюється договором про компенсацію збитків та інших витрат.

Будь-які неузгодженості та суперечки між сторонами переговорів вирішуються в судовому порядку».

Окремо необхідно звернути увагу, що припинення права оренди земельних ділянок у зв'язку із необхідністю їх використання для суспільних потреб можливо й щодо земель державної та комунальної власності.

Так, ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі» передбачає, що договір оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності може бути розірвано у разі прийняття рішення про використання земельної ділянки для розміщення об'єктів, визначених ч. 1 ст. 7 Закону про відчуження земель [226]. В цій же статті визначається, що розірвання договору оренди земельної ділянки в таких випадках здійснюється за умови повного відшкодування орендарю і третім особам збитків, спричинених цим, зокрема витрат, пов'язаних з виділенням частини земельної ділянки в окрему земельну ділянку та укладенням нового договору оренди.

В якості короткого підсумку зазначимо наступне. Наявність зареєстрованого належним чином похідного речового права на земельну ділянку приватної власності, що відчужується для суспільних потреб, а також належним чином зареєстрованого обтяження чи обмеження не є перешкодою для відчуження такої земельної ділянки. Обов'язково до переговорів щодо викупу земельної ділянки залучаються орендарі та заставодержателі земельної ділянки. Наявність ж зареєстрованого щодо такої земельної ділянки права сервітуту,

емфітевзису, суперфіцію не зобов'язує залучати до переговорів носіїв даних речових прав.

З моменту переходу до держави або територіальної громади права власності на земельну ділянку, відчужену для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, право оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо неї припиняється.

Висновки до розділу 2

1. Практика Європейського Суду з прав людини свідчить на користь важливості дотримання основоположних принципів права в процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, зокрема принципів справедливості, рівності та свободи. Порухення даних приписів під час відчуження земельних ділянок може стати підставою для визнання Європейським судом фактів порушення державою Україна Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

2. Крім основоположних принципів права основою правового регулювання відносин із відчуження земель для суспільних потреб є принципи цивільного, земельного, екологічного права, а також принципи деяких інших галузей, оскільки інститут відчуження земельних ділянок для суспільних потреб є комплексним правовим інститутом.

3. Пропонується доповнити ч. 1 ст. 7 Закону України «Про страхування» пунктом 47 наступного змісту: «47) страхування відповідальності органів державної влади та органів місцевого самоврядування, на чію користь відчужується земельна ділянка із приватної власності, за проведення повної компенсації вартості земельної ділянки, а також усіх витрат, понесених власником у зв'язку з її відчуженням для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

4. Пропонується доповнити ч. 2 ст. 10 Закону про відчуження земель абзацом другим наступного змісту: «Разом із повідомленням про прийняття

рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб орган державної влади та орган місцевого самоврядування повідомляє власника земельної ділянки про страхування своєї цивільно-правової відповідальності на випадок неможливості відшкодувати вартість земельної ділянки та всі необхідні витрати її власника у зв'язку із відчуженням такої земельної ділянки».

5. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб відбувається в порядку добровільної чи примусової процедури. Застосування конкретної процедури в процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб залежить, по-перше, від наявності волі власника земельної ділянки на таке відчуження, а по-друге, від підстав для примусового відчуження земельних ділянок, визначених законодавчо, а також наявності/відсутності суспільної необхідності.

6. Добровільна процедура відчуження земельних ділянок для суспільних потреб складається з наступних етапів: погодження місця розташування об'єкта; ініціювання відчуження земельної ділянки для суспільних потреб; прийняття рішення про викуп земельної ділянки; повідомлення власника земельної ділянки про прийняття рішення про її викуп для суспільних потреб; отримання згоди власника земельної ділянки на проведення переговорів щодо викупу; проведення переговорів із власником (власниками) земельної ділянки; укладання договору щодо переходу права власності на земельну ділянку та державна реєстрація права власності.

7. Пропонується доповнити ст. 11 Закону про відчуження земель частиною четвертою наступного змісту: «Під час проведення переговорів із власником (власниками) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, органи державної влади та органи місцевого самоврядування не мають права здійснювати тиск на власника (власників), впливаючи на вільне прийняття рішення щодо надання згоди на викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені. Вважається, що до моменту укладання договору щодо переходу права власності на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, власник не надав згоди на викуп

земельної ділянки. Будь-які обмеження права власника на відмову від викупу земельної ділянки є нікчемними».

8. Пропонується передбачити в ст. 14 Закону про відчуження земель наступне положення: «Розмір грошового відшкодування, визначений в процесі проведення переговорів із власником земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, до дня укладання договору щодо переходу права власності на вищевказані об'єкти перераховується на депозитний рахунок нотаріуса за місцем розташування об'єктів нерухомого майна, в порядку, визначеному законодавством. Нотаріус має право вчиняти нотаріальне посвідчення договору щодо переходу права власності на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб, виключно після отримання підтверджуючих документів про зарахування розміру грошового відшкодування на депозитний рахунок нотаріуса на ім'я власника вищевказаного нерухомого майна».

9. Процедура примусового відчуження земельної ділянки може мати місце лише після отримання відмови власника від її викупу в добровільному порядку, за умови наявності суспільної потреби у розміщенні одного із об'єктів, визначених ст. 15 Закону про відчуження земель, а також за умови наявності суспільної необхідності, та складається з наступних етапів: звернення із позовом до суду; розгляд справи судом; прийняття судового рішення про примусове відчуження; компенсація власнику понесених збитків; державна реєстрація права власності на земельну ділянку.

10. Частина 6 ст. 4 Закону про відчуження земель має бути змінена та викладена в наступній редакції: «Примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності здійснюється за умови повної компенсації вартості збитків власника земельної ділянки або за умови надання її власнику відповідно іншої рівноцінної земельної ділянки».

11. Пропонується внести зміни до ч. 2 ст. 11 Закону про відчуження земель та викласти її в наступній редакції: «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, або щодо земельної ділянки зареєстровано право сервітуту, суперфіцію чи емфітевзису за іншою особою чи власник земельної ділянки, що підлягає викупу, не є власником інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, до участі в переговорах долучаються власники цих об'єктів, заставодержателі та носії інших речових прав на земельну ділянку чи на об'єкти, що на ній розміщені».

12. Пропонується доповнити п. 37 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень абз. 16 наступного змісту: «16) договір про перехід права власності на земельну ділянку в результаті її викупу для суспільних потреб або рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки в державну чи комунальну власність з мотивів суспільної необхідності щодо припинення права оренди, емфітевзису та суперфіцію». Абз. 16) п. 37 даного нормативно-правового акту відповідно вважати абз. 17).

13. Пропонується доповнити Закон про відчуження земель ст. 6-1, яку викласти в наступній редакції: «Стаття 6-1. Особливості відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, щодо яких зареєстровані інші речові права, обтяження чи обмеження. У випадку наявності зареєстрованих в установленому законодавством порядку інших речових прав на земельну ділянку, що відчужується для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, обтяжень чи обмежень у її використанні, орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, на користь якого проводиться відчуження земельної ділянки, зобов'язаний інформувати носіїв відповідних прав в порядку інформування власника земельної ділянки, визначеному цим Законом. Особи, яким належать інші речові права на земельні ділянки або на користь яких встановлені обтяження чи обмеження у використанні земельних ділянок, мають право на компенсацію всіх збитків, у тому числі й упущеної вигоди, пов'язаних із відчуженням земельних ділянок, а також на компенсацію вартості поліпшень земельних ділянок, що були проведені. Обов'язок доведення розміру збитків та проведених поліпшень покладається на таких осіб. Кінцевий розмір відшкодування визначається шляхом переговорів між органами державної влади

чи органами місцевого самоврядування, у власність яких відчужуються земельні ділянки, та особами, яким належать інші речові права на земельні ділянки або на користь яких встановлені обтяження чи обмеження у використанні земельних ділянок. Проведення переговорів ініціюється такими особами шляхом направлення письмового повідомлення. Результат переговорів оформлюється договором про компенсацію збитків та інших витрат. Будь-які неузгодженості та суперечки між сторонами переговорів вирішуються в судовому порядку».

РОЗДІЛ 3

ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ

3.1. Поняття та зміст договору купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб

У випадку відчуження земельної ділянки для суспільних потреб в добровільному порядку кінцевим етапом процедури викупу є укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки (варто відзначити, що практика укладання договорів при добровільному викупі земельних ділянок для суспільних потреб із приватної власності прослідковується й в законодавстві деяких зарубіжних країн; зокрема, такий порядок визначений в главі 6 Закону Республіки Казахстан «Про державне майно») [47]. Звичайно, у випадку вибору власником земельної ділянки варіанту із наданням йому у власність іншої рівноцінної земельної ділянки укладається договір міни. Однак відповідно до класифікації договорів, що наведена в ЦК України, договір міни відноситься до договорів купівлі-продажу, отже в даній дисертації додаткове дослідження особливостей договору міни не є необхідним.

ЦК України в ст. 655 визначає, що за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму.

Окремі представники теорії цивільного права наводять власні визначення договору купівлі-продажу, що, на їх думку, є більш досконалішими порівняно із запропонованим законодавчим визначенням. Наприклад, І. В. Апопій вказує, що договором купівлі-продажу слід вважати угоду про те, що одна сторона (продавець) зобов'язується передати товар і перенести право власності на іншу сторону (покупця), а покупець зобов'язується прийняти товар і сплатити за нього вартість (ціну) [103, с. 5].

Закон про відчуження земель не надає визначення договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб. Теорія цивільного права також не надає визначення даної правової категорії. Зазначається лише визначення договору купівлі-продажу земельної ділянки.

Наприклад, К. І. Кучерук зазначає, що договір купівлі-продажу земельної ділянки – це цивільний договір, за яким одна сторона (продавець) зобов’язується у встановленому законом порядку передати у власність другій стороні (покупцю) конкретно визначену на місцевості земельну ділянку, а покупець зобов’язується у встановленій формі прийняти земельну ділянку і сплатити визначену договором покупну ціну [166, с. 7]. К. І. Кучерук робить висновок, що за юридичною природою договір купівлі-продажу земельної ділянки є цивільним, оскільки має всі ознаки цивільного договору. Основні із них: це юридичний факт, який здійснюється із волі його учасників, має двосторонній характер; у кожній із сторін виникають певні права та обов’язки; свобода сторін у вирішенні питання про укладення договору; суб’єктами договору купівлі-продажу земельної ділянки є особи, що мають правоздатність та дієздатність; положення про недійсність договорів, правові наслідки невиконання та неналежного виконання договору та деякі інші ознаки цивільного договору поширюються і на договір купівлі-продажу земельної ділянки [166, с. 7].

Відповідно до ч. 1 ст. 1 Закону про відчуження земель, викуп земельних ділянок для суспільних потреб представляє собою передачу земельних ділянок, 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.

Враховуючи даний законодавчий припис, а також вищенаведене, можна стверджувати, що договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб представляє собою домовленість двох сторін, за якою фізична чи юридична особа – власник земельної ділянки – зобов’язується передати у власність держави чи територіальної громади земельну ділянку, а відповідний

орган державної влади чи орган місцевого самоврядування зобов'язується виплатити визначену сторонами ціну договору та прийняти земельну ділянку.

Щодо змісту договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб зазначаємо наступне.

Теорія цивільного права із змісту договору виділяє його складові – умови договору, які поділяються на декілька видів. В. Г. Олюха, наприклад, визначає, що поділ умов договору доцільно проводити на наступні групи: істотні умови, звичайні та вільні [185, с. 8–9]. Автор проводить класифікацію істотних умов договору, визначаючи, що залежно від способу їх визначення такими в нормативно-правових актах, можна поділити на ті, що як такі прямо названі в зазначених актах, і ті, що визначені опосередковано, шляхом встановлення наслідку – визнання договору неукладеним, коли в ньому відсутні запропоновані умови. Залежно від способу визначення істотних умов сторонами автор поділяє їх на об'єктивні (предмет договору та умови визначені такими у нормативно-правових актах) та суб'єктивні (необхідні на вимогу одного з контрагентів та для договорів даного виду) [185, с. 8–9].

Закон про відчуження земель, як й інші нормативно-правові акти, не визначає перелік умов договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб.

Однак в ст. 132 ЗК України закріплений зміст угод про перехід права власності на земельні ділянки, до яких відноситься й договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, оскільки протилежне не визначено на законодавчому рівні.

Відповідно до приписів даного нормативного положення договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб має містити:

- назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- вид угоди;
- предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);

- документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- договірну ціну;
- права та обов'язки сторін;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- момент переходу права власності на земельну ділянку.

Додатком до угоди, за якою здійснюється відчуження земельної ділянки приватної власності, є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалась).

Враховуючи припис ст. 638 ЦК України, який визначає, що істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди, всі вищевказані умови є істотними, а значить, сторони повинні досягнути згоди щодо цих умов (відносно тих, що можуть бути спірними) та відобразити всі їх в тексті договору.

Крім того, договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб слід відносити до договорів, які укладаються на підставі правового акту органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування. Отже, відповідно до ст. 648 ЦК України зміст договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб має відповідати змісту відповідного рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування щодо викупу земельної ділянки для суспільних потреб. Це може стосуватися, зокрема, умов договору щодо ціни, порядку та строків передачі земельної ділянки, прав третіх осіб на земельну ділянку тощо.

В першу чергу звернемо увагу на ту обставину, що сторонами договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб є продавець та покупець. Продавцем є власник або власники земельної ділянки (у випадку

перебування земельної ділянки в спільній сумісній власності), а покупцем – відповідний орган державної влади чи орган місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки. Варто звернути увагу, що відповідно до ст. 6 Закону про відчуження земель заходи щодо відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб здійснюється за рахунок коштів відповідних бюджетів та коштів юридичних осіб, що ініціювали відчуження земельної ділянки для суспільних потреб. Однак, незважаючи на даний законодавчий припис, такі юридичні особи не набувають права власності на земельні ділянки, що відчужуються для суспільних потреб. Ч. 1 ст. 18 Закону про відчуження земель чітко визначає, що земельні ділянки можуть переходити у власність держави чи територіальної громади в особі відповідних органів державної влади чи органів місцевого самоврядування. Таким чином, будь-які спроби передати земельну ділянку, що відчужується для суспільних потреб, в індивідуальну власність юридичних осіб-ініціаторів процедури відчуження чи в спільну власність держави/територіальної громади та таких осіб є незаконними. Отже, сторонами договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб можуть бути тільки власник (власники) земельної ділянки та орган державної влади чи орган місцевого самоврядування, який прийняв рішення про її викуп (а не жодний інший орган державної влади чи орган місцевого самоврядування).

Враховуючи вищевикладене, проаналізуємо окремі умови договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб.

Предмет договору.

Відповідно до ч. 1 ст. 656 ЦК України, предметом договору купівлі-продажу може бути товар, який є у продавця на момент укладання договору або буде створений (придбаний, набутий) продавцем у майбутньому.

У договорі, що аналізується, предметом є земельна ділянка. Відповідно до ст. 79 ЗК України, земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Для того щоб земельна ділянка могла стати предметом договору купівлі-продажу, у тому

числі й купівлі-продажу для суспільних потреб, вона повинна бути сформована як об'єкт цивільних прав в порядку, визначеному земельним законодавством.

В ст. 79-1 ЗК України визначається, що формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї.

Отже, якщо земельній ділянці присвоєно кадастровий номер та на неї зареєстровано право власності, вона вважається сформованою. Крім того, відповідно до п. 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера [208].

Таким чином, предметом договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб є земельна ділянка, сформована як об'єкт цивільних прав в порядку, визначеному земельним законодавством.

Право власності на земельну ділянку має бути зареєстровано в порядку, чинному на момент набуття земельної ділянки у власність та її реєстрації.

Ціна договору.

Виходячи із ст. 18 Закону про відчуження земель, істотною умовою договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб є ціна договору. Крім того, теорія цивільного права також визначає ціну істотною умовою договору купівлі-продажу земельної ділянки (наприклад, К. І. Кучерук) [166, с. 11].

Відповідно до ст. 5 Закону про відчуження земель, викупна ціна включає 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.

Розмір викупної ціни затверджується рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, що здійснює викуп земельної ділянки. Однак формування викупної ціни здійснюється наступним чином.

По-перше, вартість земельної ділянки, що відчужується, визначається на підставі її експертної грошової оцінки. Порядок проведення даного виду оцінки визначається Законом України «Про оцінку земель» [227].

По-друге, вартість інших об'єктів нерухомого майна, що розміщені на земельній ділянці, а також вартість багаторічних насаджень та розмір збитків, спричинених власнику земельної ділянки, визначається на підставі оцінки майна, що визначено в ст. 7 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [228].

Поряд із ціною договору істотною умовою договорів даного виду слід вважати й порядок, спосіб та строки розрахунку, а також платіжні реквізити сторін, за якими здійснюється розрахунок. Наявність в договорі таких умов як істотних дозволить уникнути можливих складностей в процесі викупу земельної ділянки для суспільних потреб.

Кадастровий номер земельної ділянки.

Обов'язковою умовою договорів щодо переходу права власності на земельну ділянку є її кадастровий номер. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» кадастровий номер земельної ділянки – це індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування [208]. Як було встановлено раніше, якщо земельна ділянка сформована як об'єкт цивільних прав після 2004 році, у неї обов'язково наявний кадастровий номер. Однак у тому випадку, коли право власності на земельну ділянку було зареєстровано в установленому

законодавством порядку до 2004 року, то незалежно від присвоєння їй кадастрового номеру така земельна ділянка вважається сформованою.

При цьому для укладання договору купівлі-продажу для суспільних потреб все одно потребується інформація про кадастровий номер земельної ділянки. Тож у випадку відсутності кадастрового номеру земельної ділянки він має бути присвоєний.

В п. 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» зазначається, що у разі якщо відомості про земельні ділянки, право власності на які виникло до 2004 року, не внесені до Державного земельного кадастру (тобто їм не присвоєно кадастровий номер), їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників [208]. Розроблення такої документації здійснюється в порядку ст. 55 Закону України «Про землеустрій» [219].

Отже, у випадку необхідності розробки вищевказаної технічної документації виникає додаткова стаття витрат щодо оплати послуг землепорядних організацій. Таким чином, необхідно передбачати вказаний пункт витрат в кошторисі витрат на викуп земельних ділянок для суспільних потреб. У зв'язку із чим пропонується доповнити ч. 4 ст. 5 Закону про відчуження земель реченням наступного змісту:

«За рахунок коштів відповідного бюджету також сплачуються витрати на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) у випадку необхідності державної реєстрації земельної ділянки, що планується до відчуження для суспільних потреб».

Крім того, п. 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачає, що у разі якщо кадастрові номери земельних ділянок були визначені (в тому числі на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку), але не присвоєні до 1 січня 2013 року, такі кадастрові

номери вважаються присвоєними, а земельні ділянки – зареєстрованими у Державному земельному кадастрі з моменту письмового звернення замовника документації із землеустрою, на підставі якої було визначено кадастровий номер земельної ділянки, без подання електронного документа та стягнення плати за державну реєстрацію земельної ділянки, у разі якщо така документація із землеустрою була затверджена до 1 січня 2013 року в порядку, встановленому законом [208].

Необхідно відзначити, що незважаючи на відокремлення законодавцем кадастрового номеру в окрему умову договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, його слід вважати однією із характеристик предмету договору. У зв'язку із чим, більш доцільно не виділяти кадастровий номер земельної ділянки в окрему умову, а розглядати її як ознаку земельної ділянки, що відчужується.

Відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки та відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням.

В попередньому розділі дисертації детально аналізувалися особливості відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, щодо яких зареєстровані речові права третіх осіб, а також обтяження. Із проведеного дослідження було зроблено висновок, що відповідно до чинного правового регулювання будь-які обтяження та обмеження у використанні земельної ділянки, які можуть заважати її використанню для задоволення суспільної потреби, можуть бути припинені. Але в будь-якому разі припиняється право оренди, емфітевзису та суперфіцію. Право сервітуту, а також застава (іпотека), встановлені та зареєстровані щодо земельної ділянки, яка відчужується для суспільних потреб, «автоматично не припиняються». Однак в будь-якому випадку із положень Закону про відчуження земель можна зробити висновок, що припинення прав та обтяжень може мати місце виключно після здійснення факту викупу земельної ділянки. Значить, в договорі купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб

має зазначатися інформація про зареєстровані права третіх осіб на таку земельну ділянку.

При цьому звертаємо увагу, що наявність зареєстрованих обтяжень не створює перешкод у викупі земельної ділянки, а значить, отримання згоди іпотекодержателя, так само як і носіїв інших обтяжень, обмежень чи речових прав, не потребується.

Права та обов'язки сторін.

Закон про відчуження земель не визначає перелік прав та обов'язків сторін договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб. К. І. Кучерук, підводячи підсумок аналізу законодавства України щодо змісту договорів купівлі-продажу земельних ділянок, зазначає, що із змісту законодавства випливає основний обов'язок продавця – передати покупцеві земельну ділянку в належному стані, придатну для цільового використання, до укладення договору попередити покупця земельної ділянки про всі її недоліки, про обмеження (обтяження) щодо неї. Покупець зобов'язаний прийняти на місцевості відповідну, визначену договором земельну ділянку та сплатити за неї погоджену грошову суму [166, с. 11]. Аналогічні права та обов'язки покупця та продавця визначені й в ЦК України. Однак сторони не обмежені в можливості самостійно визначити обсяг своїх прав та обов'язків за договором купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб.

Порядок передачі земельної ділянки.

Ст. 132 ЗК України серед істотних умов договору купівлі-продажу земельної ділянки називає момент переходу права власності на земельну ділянку. Однак вважаємо, що дане положення є прикладом надмірного регулювання договірних відносин сторонами, оскільки законодавство України і так безальтернативно визначає, що право власності на земельну ділянку виникає у покупця з моменту його державної реєстрації (вказане положення аналізувалося раніше в даному дослідженні). Особливо важливим є визначення порядку передачі земельної ділянки покупцеві, оскільки перехід до нього права власності не свідчить про фактичне отримання ним земельної ділянки у володіння

та користування. Отож, вважаємо, що враховуючи сутність договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, його істотною умовою є визначення порядку передачі земельної ділянки покупцеві.

Крім того, виходячи із сутності договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, до істотних умов договору також необхідно відносити підставу існування права власності на земельну ділянку у її власника та посилення на рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, на виконання якого укладається договір.

Таким чином, враховуючи вищевикладене, зазначимо, що істотними умовами договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, крім тих, що додатково можуть бути визначені сторонами як істотні, є наступні:

- предмет договору;
- підстава існування права власності на земельну ділянку у її власника;
- посилення на рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, на виконання якого укладається договір;
- відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- договірна ціна;
- порядок, спосіб та строки розрахунку;
- платіжні реквізити сторін; права та обов'язки сторін;
- порядок та строк передачі земельної ділянки покупцеві.

3.2. Особливості укладання та припинення договору купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб

Порядок укладання та припинення договорів купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб має певні особливості, що мають бути проаналізовані в контексті даного дослідження.

Відповідно до ч. 1 ст. 638 ЦК України, договір вважається укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору (особливості змісту даної групи договорів аналізувалися в попередньому підрозділі дослідження).

С. О. Бородовський зазначає, що порядок укладення цивільно-правового договору – це передбачена правовими нормами юридично-логічна послідовність стадій встановлення цивільних прав і обов’язків, заснована на звернених назустріч одна одній діях осіб, які виражені в різноманітних способах узгодження змісту договору, шляхом їх вільного волевиявлення. Способами укладення цивільно-правового договору є нормативно визначені дії, через які досягається вільне і взаємне узгодження волі сторін договору [111, с. 9–10].

В ч. 2 ст. 638 ЦК України зазначається, що договір укладається шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір (оферти) і прийняття пропозиції (акцепту) другою стороною.

Відповідно до поділу порядків укладання договорів, наданого С. О. Бородовським, укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб здійснюється в загальному порядку, оскільки не передбачає проведення аукціонів, конкурсів чи біржових торгів [111, с. 10]. Однак порядки направлення оферти та надання акцепту в даному випадку все ж мають свою специфіку.

В ст. 641 ЦК України зазначається, що пропозиція укласти договір (оферта) має містити істотні умови договору і виражати намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов’язаною у разі її прийняття. Істотні умови договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб були проаналізовані раніше. До них відносяться: предмет договору; підстава існування права власності на земельну ділянку у її власника;

посилання на рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, на виконання якого укладається договір; відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки; відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо); договірна ціна; порядок, спосіб та строки розрахунку; платіжні реквізити сторін; права та обов'язки сторін; порядок та строк передачі земельної ділянки покупцеві.

Із проаналізованої в попередньому розділі даного дослідження добровільної процедури відчуження земельної ділянки не вбачається такого окремого етапу, як направлення пропозиції укласти договір (тобто оферти). Чинне законодавство закріплює лише обов'язок органу державної влади чи органу місцевого самоврядування повідомити про прийняття ним рішення щодо викупу земельної ділянки для суспільних потреб. Як вже зазначалося раніше, письмове повідомлення надсилається із зазначенням інформації щодо:

- об'єктів викупу, їх місцезнаходження, площі, кадастрового номера (за наявності), категорії земель;
- мети викупу;
- умов викупу (орієнтовна викупна ціна, строк викупу, джерело фінансування витрат, пов'язаних з викупом), а також відомостей про земельну ділянку, що може бути надана замість викупленої;
- прав і обов'язків власника (власників) земельної ділянки, які виникли у зв'язку з її викупом відповідно до закону;
- відомостей про житловий будинок, жиле приміщення (місцезнаходження, площа), що надається замість викуплених.

До інформації (письмового повідомлення) додається план земельної ділянки (її частини), що підлягає викупу, і посвідчена в установленому законом порядку копія рішення про її викуп.

Таким чином, вказане повідомлення не може вважатися офертою щодо укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб

в розумінні ЦК України. Крім того, на момент направлення такого повідомлення навіть відсутнє розуміння, який саме договір буде укладатися – договір купівлі-продажу чи договір міни.

Отже, пропозиція укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб може мати місце лише на етапі проведення переговорів із власником земельної ділянки. Чинне законодавство не виділяє порядок висловлення оферти органом державної влади чи органом місцевого самоврядування. Однак, враховуючи особливості суб'єкта, який здійснює оферту, а також загальні положення ЦК України щодо висловлення пропозиції укласти договір, можна стверджувати наступне.

Відповідно до ч. 3 ст. 11 Закону про відчуження земель, у разі надання власником (власниками) земельної ділянки згоди на проведення переговорів щодо умов їх викупу, представники органу, який прийняв рішення про їх викуп, проводять переговори з власником (власниками) земельної ділянки щодо викупної ціни, строків та інших умов викупу. І вже наступним етапом добровільної процедури відчуження земель Закон про відчуження земель визначає укладання договору.

Отже, на етапі проведення переговорів уповноважена особа органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб, має надати власнику (власникам) земельної ділянки проект договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, який містить всі передбачені законодавством істотні умови, а також ті умови, які були визнані сторонами переговорів як істотні. Саме надання такого проекту і можна вважати офертою.

Законодавство України не визначає порядок проведення переговорів із власником щодо умов викупу земельної ділянки. Однак вбачається, що юридично вірним є повне фіксування проведення переговорів, зокрема шляхом взаємного обміну сторонами переговорів своїми зауваженнями, а також веденням протоколів переговорів, які проводяться за особистою участю сторін. У випадку наявності такої фіксації можливим є достовірне встановлення моменту

направлення органом державної влади чи органом місцевого самоврядування пропозиції укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб.

В ч. 1 ст. 642 ЦК України передбачається, що відповідь особи, якій адресована пропозиція укласти договір, про її прийняття (акцепт) повинна бути повною і безумовною.

С. О. Бородовський зазначає, що зміст акцепту розкривається у двох правових аспектах: по-перше, акцепт – це прийняття пропозиції offerenta, по-друге, це обіцянка, дана offerentu на укладення договору та виконання дій, що лежать в її основі [111, с. 11]. Укладення ж договору, на думку автора, може складатися із певної сукупності дій, які включають не тільки пропозицію укласти договір і заяву про прийняття цієї пропозиції, але й деякі інші взаємні вольові дії самих сторін, наприклад, передача речі, нотаріальне посвідчення, державна реєстрація чи затвердження договору вищим органом [111, с. 11].

Стаття 12 Закону про відчуження земель передбачає нотаріальну форму для договорів купівлі-продажу даного виду. Укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб можливе лише протягом одного року з дня прийняття рішення відповідним органом державної влади чи органом місцевого самоврядування про викуп земельної ділянки, що передбачається ч. 3 ст. 12 Закону про відчуження земель.

Таким чином, виходячи із приписів чинного законодавства, договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб слід вважати укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов та викладення своєї волі в нотаріально посвідченому договорі.

У зв'язку із цим вбачається, що всі попередні переговори щодо умов викупу земельної ділянки, у тому числі попереднє отримання згоди від власника на викуп такої земельної ділянки, не можна вважати укладенням договору; не можна навіть вважати укладеним даний договір з моменту направлення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування акцепту від власника, тобто згоди на укладення договору в тій редакції, що остання була надана у якості оферти. Значить, права та обов'язки між органом державної влади чи органом місцевого

самоврядування та власником земельної ділянки як сторін договору купівлі-продажу виникають тільки після нотаріального посвідчення їх волі, викладеної в тексті договору купівлі-продажу.

ЦК України в ч. 3 ст. 640 зазначає, що договір, який підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення.

У зв'язку із чим виникає питання щодо державної реєстрації. Звертаємо увагу, що Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачає обов'язкову державну реєстрацію речових прав [209], тобто в нашому випадку – права власності, а не державну реєстрацію договорів. Відповідно до ст. 125 ЗК України, право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права.

Що стосується припинення договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, то в науці цивільного права дане питання підлягало дослідженню на монографічному рівні. Зокрема, О. І. Міхно визначає під припиненням зобов'язання припинення (ліквідацію, скасування) прав та обов'язків суб'єктів зобов'язальних (договірних або недоговірних) правовідносин на майбутнє через суб'єктивні чи об'єктивні підстави [174, с. 11]. Під підставою припинення договору О. І. Міхно розуміє правомірний юридичний факт (сукупність юридичних фактів), передбачений договором або законом, який призводить до припинення чинності (дії) договору як правочину та договірною зобов'язання на майбутній період [174, с. 11].

Загальні підстави припинення зобов'язань викладені в главі 50 ЦК України. Так, в ст. 598 цього нормативно-правового акту передбачається, що зобов'язання припиняється частково або у повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом. ЦК України з цього приводу визначає наступні підстави: припинення зобов'язання виконанням (ст. 599); припинення зобов'язання переданням відступного (ст. 600); припинення зобов'язання зарахуванням зустрічних однорідних вимог (ст. 601); припинення зобов'язання за домовленістю сторін (ст. 604); припинення зобов'язання прощенням боргу (ст. 605); припинення зобов'язання поєднанням боржника і кредитора в одній особі (ст. 606);

припинення зобов'язання неможливістю його виконання (ст. 607); припинення зобов'язання смертю фізичної особи (ст. 608); припинення зобов'язання ліквідацією юридичної особи (ст. 609).

Щодо припинення договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб в контексті вищенаведених загальних підстав припинення зобов'язань зазначимо наступне.

В першу чергу, договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб припиняється його належним виконанням сторонами. І. Б. Утехін зазначає, що виконання договору полягає у здійсненні сторонами дій, які відповідають умовам договору та цивільного законодавства, є виконанням обов'язку та здійсненням прав за договором, внаслідок чого досягається певний результат, який мали на меті сторони при його укладанні. Виконання договірною зобов'язання слід розглядати в широкому розумінні як виконання договору і вузькому розумінні як виконання обов'язку. Виконання зобов'язання є не одиничним випадком виконання, а накопичувальною сукупністю виконань (надань). Виконання договору з передачі майна у власність здебільшого передбачає обмін суспільними благами, що є об'єктами цивільних прав [263, с. 13]. Тобто, покупець має перерахувати на вказаний власником земельної ділянки банківський рахунок або на депозитний рахунок нотаріуса визначену договором суму коштів, а продавець зобов'язаний передати покупцеві земельну ділянку із всіма необхідними документами (зокрема, відповідною документацією із землеустрою, державним актом за наявності). Покупець же зобов'язаний прийняти земельну ділянку. Факт приймання-передачі земельної ділянки має бути засвідчений відповідним актом.

Виключно після вчинення вищевказаних дій договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб можна вважати припиненим.

По-друге, договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб може бути припинений за домовленістю сторін (шляхом його розірвання за угодою сторін). Таке право сторін даного договору не заборонено чинним законодавством. Крім того, вбачається, що з моменту укладення договору

та до моменту його виконання сторонами, про що йшла мова раніше, вірогідним є те, що суспільна потреба у такій земельній ділянці може зникнути (з різних причин).

Закон про відчуження земель визначає порядок дії в такому випадку щодо земельних ділянок, які як юридично, так і фактично перейшли у власність держави чи територіальної громади (ст. 19). Однак даний Закон не конкретизує свої положення щодо випадків викупу земельної ділянки, за якими договір купівлі-продажу земельної ділянки ще не виконано, тобто земельна ділянка не передана або грошові кошти не перераховані. Вважаємо, що даний факт є недоліком правового регулювання, оскільки суттєво ускладнює перебіг правовідносин власності на земельні ділянки. Процедура можливого викупу земельної ділянки, відчуженої для суспільних потреб, передбачена ст. 19 Закону про відчуження земель, є достатньо складною та затягнутою в часі. Отже, доречним є визначення на законодавчому рівні спрощеної процедури можливого повернення земельної ділянки у власність колишнього власника (звичайно, за наявності його згоди на це) у випадку невиконання договору купівлі-продажу.

Зокрема, пропонується доповнити ст. 19 частиною 7, яку викласти в наступній редакції:

«7. У випадку, коли після укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, але до моменту його повного виконання сторонами, потреба у даній земельній ділянці зникне з будь-яких причин, за наявності згоди продавця земельної ділянки сторони мають право укласти додаткову угоду до договору купівлі-продажу земельної ділянки, якою відмовляються від його виконання. Додаткова угода підлягає нотаріальному посвідченню. Сторони повертають один одному грошові кошти та документи, що були отримані ними від іншої сторони на виконання договору».

По-третє, договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб може бути припинений у зв'язку із неможливістю його виконання. І. С. Продаєвич, досліджуючи проблему припинення зобов'язання неможливістю його виконання, вказує, що під об'єктивною неможливістю виконання договору

слід розуміти таку неможливість, при якій або 1) зобов'язання не може бути виконане ніким взагалі, або 2) третя особа може теоретично виконати зобов'язання боржника, але покладання виконання на третю особу неможливе, наприклад, у силу договору, закону або природи зобов'язання. В цьому випадку буде цілком справедливим вважати, що припиняє зобов'язання за ст. 607 ЦК України тільки об'єктивна неможливість виконання. Якщо ж у боржника є теоретичне право та можливість покласти виконання на третю особу, то має місце суб'єктивна неможливість, що може являти собою форс-мажор і звільнення від відповідальності, але не може служити підставою для автоматичного припинення зобов'язання [235, с. 16]. Зокрема, припинення зобов'язання неможливістю його виконання можливе у випадку фізичного знищення земельної ділянки.

Крім того, необхідно відзначити, що відповідно до ч. 2 ст. 651 ЦК України, договір може бути розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. Тобто, у випадку порушення однією стороною договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб його умов інша сторона має право вимагати його розірвання. Однак така можливість існує до моменту повного виконання договору. Після виконання сторонами договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб своїх обов'язків, як було зазначено раніше, договір припиняється. Дана позиція підтримується й теорією цивільного права. Зокрема, Н. М. Процьків зазначає, що у випадку коли зобов'язання сторін за договором виконані в повному об'ємі, договір розірвати не можна, адже при розірванні договору договірні відносини припиняються на майбутнє [237, с. 8]. Аналогічна точка зору підтримується, зокрема, й С. О. Бородовським, який зазначає, що розірвання договору здійснюється з метою припинення цивільних прав та обов'язків на майбутнє і передбачає припинення дії такого договору повністю [111, с. 14]. О. І. Міхно вказує, що розірванням договору є припинення дії договору за суб'єктивними підставами на вимогу однієї сторони чи за домовленістю обох сторін, або на вимогу уповноважених законом інших осіб, або за рішенням суду до моменту

належного виконання, що тягне за собою припинення необхідності виконання умов договору на майбутній період, відповідний розподіл уже виконаних частково обов'язків або настання інших правових наслідків за домовленістю сторін або за рішенням суду [174, с. 13].

Н. М. Процьків також звертає увагу на необхідність розрізняти розірвання договору від визнання його недійсним або неукладеним [237, с. 8]. Погоджуючись в цій частині з автором, звертаємо увагу також на можливість визнання договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб недійсним.

Так, в ст. 215 ЦК України встановлено, що підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину наступних вимог:

1. Зміст правочину не може суперечити ЦК України, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам.

2. Особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності.

3. Волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі.

4. Правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним.

5. Правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей.

Недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин). У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається.

У випадках, встановлених ЦК України, нікчемний правочин може бути визнаний судом дійсним.

Якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах,

встановлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (оспорюваний правочин).

Крім того, відсутність в договорі домовленості хоча б щодо однієї істотної умови свідчить про те, що такий договір є неукладеним, відповідно до ст. 638 ЦК України. У зв'язку із цим існує ризик застосування до даного випадку правових наслідків набуття та збереження майна без достатньої правової підстави (глава 83 ЦК України). Дана позиція підтримується судовою практикою: п. 8 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» від 06.11.2009 № 9 [234] та п. 2.6 постанови Пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними» від 29.05.2013 № 11 [210].

Отже, у випадку наявності для того відповідних підстав зацікавлена особа може визнати договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб недійсним або застосувати до таких відносин наслідки нікчемного правочину або набуття та збереження майна без достатньої правової підстави.

Л. М. Николайчук звертає увагу, що оскільки нікчемний договір (правочин) або договір, який визнаний судом недійсним на підставах, встановлених законом (оспорюваний), не створюють тих правових наслідків, на які сторони розраховували при укладенні договорів, за такими недійсними договорами у набувача майна не виникає й права власності на це майно. В разі коли майно за таким договором було фактично передано однією із сторін другій стороні, поновлення прав власника щодо володіння, користування і розпорядження майном (реституція) здійснюється відповідно до загальних положень про зобов'язання, які виникають у зв'язку з набуттям або збереженням майна без достатньої правової підстави (ст. 1212 ЦК України) [183, с. 12–13].

І. Р. Калаур відмічає, що всі правочини (договори) є оспорюваними, якщо їх дійсність заперечується на встановлених законом підставах, в той час як коло нікчемних правочинів визначено безпосередньо законом. Автор звертає увагу на те, що хоча визнання нікчемного правочину недійсним судом не вимагається,

проте це не позбавляє зацікавлену особу права звернутися в суд із позовом про визнання недійсним нікчемного правочину. Предметом позову у цьому випадку є вимога позивача про підтвердження наявності факту, з яким закон пов'язує нікчемність правочину. Водночас із цією вимогою позивач може наполягати на застосуванні наслідків нікчемного правочину. Предметом позову за оспорюваним договором є вимога про встановлення факту відсутності правовідносин, зумовлених укладенням і виконанням цього договору, що може поєднуватися з вимогою застосування реституції, відшкодування одержаного, витрат чи втрат [151, с. 11].

У якості короткого підсумку відзначимо наступне. Пропозиція укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб (оферта) може мати місце лише на етапі проведення переговорів із власником земельної ділянки та має представляти собою надання уповноваженою особою органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб, власнику (власникам) земельної ділянки проекту договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, який містить усі передбачені законодавством істотні умови, а також ті умови, які були визнані сторонами переговорів як істотні. Договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб слід вважати укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов та викладення своєї волі в нотаріально посвідченому договорі. Усі попередні переговори щодо умов викупу земельної ділянки, у тому числі попереднє отримання згоди від власника на викуп такої земельної ділянки, не можна вважати укладенням договору.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб може бути припинено:

- у випадку його належного виконання;
- у випадку домовленості сторін щодо його розірвання (відмови від виконання);
- у випадку неможливості його виконання з об'єктивних причин;

- у випадку визнання договору недійсним;
- у випадку застосування до договору наслідків нікчемного правочину, що має наслідком повернення сторін до стану, що був до укладення договору;

У випадку ж відсутності в договорі хоча б однієї істотної умови такий договір є неукладеним, а значить, до нього можуть бути застосовані правові наслідки набуття майна без достатньої правової підстави.

Висновки до розділу 3

1. Договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб представляє собою домовленість двох сторін, за якою фізична чи юридична особа – власник земельної ділянки – зобов'язується передати у власність держави чи територіальної громади земельну ділянку, а відповідний орган державної влади чи орган місцевого самоврядування зобов'язується виплатити визначену сторонами ціну договору та прийняти земельну ділянку.

2. Істотними умовами договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, крім тих, що додатково можуть бути визначені сторонами як істотні, є наступні: предмет договору; підстава існування права власності на земельну ділянку у її власника; посилення на рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, на виконання якого укладається договір; відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки; відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітуту тощо); договірна ціна; порядок, спосіб та строки розрахунку; платіжні реквізити сторін; права та обов'язки сторін; порядок та строк передачі земельної ділянки покупцеві.

3. Пропонується доповнити ч. 4 ст. 5 Закону про відчуження земель реченням наступного змісту: «За рахунок коштів відповідного бюджету також сплачуються витрати на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) у

випадку необхідності державної реєстрації земельної ділянки, що планується до відчуження для суспільних потреб».

4. Наявність зареєстрованих обтяжень не створює перешкод у викупі земельної ділянки, а значить, отримання згоди іпотекодержателя, так само як і носіїв інших обтяжень, обмежень чи речових прав, не потребується.

5. Пропозиція укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб (оферта) може мати місце лише на етапі проведення переговорів із власником земельної ділянки та має представляти собою надання уповноваженою особою органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб, власнику (власникам) земельної ділянки проекту договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, який містить всі передбачені законодавством істотні умови, а також ті умови, які були визнані сторонами переговорів як істотні.

6. Договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб слід вважати укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов та викладення своєї волі в нотаріально посвідченому договорі. Всі попередні переговори щодо умов викупу земельної ділянки, у тому числі попереднє отримання згоди від власника на викуп такої земельної ділянки, не можна вважати укладенням договору.

7. Пропонується доповнити ст. 19 частиною 7, яку викласти в наступній редакції: «7. У випадку, коли після укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, але до моменту його повного виконання сторонами, потреба у даній земельній ділянці зникне з будь-яких причин, за наявності згоди продавця земельної ділянки сторони мають право укласти додаткову угоду до договору купівлі-продажу земельної ділянки, якою відмовляються від його виконання. Додаткова угода підлягає нотаріальному посвідченню. Сторони повертають один одному грошові кошти та документи, що були отримані ними від іншої сторони на виконання договору».

8. Договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб може бути припинено у випадку його належного виконання; у випадку домовленості сторін щодо його розірвання (відмови від виконання); у випадку неможливості його виконання з об'єктивних причин. Крім того, договір може бути визнаний недійсним або до нього можуть бути застосовані наслідки нікчемного правочину, що має наслідком повернення сторін до стану, що був до укладання договору. У випадку ж відсутності в договорі хоча б однієї істотної умови такий договір є неукладеним, а значить, до нього можуть бути застосовані правові наслідки набуття майна без достатньої правової підстави.

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення і представлено нове вирішення наукового завдання, що полягає у розробці теоретичних і практичних питань відчуження земельних ділянок для суспільних потреб як підстави припинення права власності та обґрунтуванні пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання відносин з позбавлення права власності на земельні ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю на основі комплексного аналізу цивільного законодавства, практики його застосування та теоретичних положень у даній сфері. На підставі проведеного дослідження зроблено такі висновки і пропозиції, спрямовані на досягнення поставленої мети:

1. Правове регулювання відносин із відчуження земель для суспільних потреб має суттєві прогалини в частині захисту прав та законних інтересів власників та користувачів таких земельних ділянок. Пропозиції щодо 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», ЦК України, а також ЗК України викладені в додатку до даного дослідження.

2. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб потрібно розглядати найперше як підставу припинення права приватної власності на земельні ділянки, що потребує спеціального правового регулювання нормами цивільного права із дотриманням загальних приписів земельного та екологічного права в частині використання та охорони земель.

3. Понятійний апарат, що використовується ЦК України, ЗК України, а також 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», не відображає сутності відчуження земель із приватної власності для цілей, досягнення яких є важливим для всього суспільства. Більш того, при розробці понятійного апарату законодавцем допущені очевидні логічні неточності в частині співвідношення

понять за обсягом, а також явні помилки у співвідношенні загальнофілософських категорій.

4. Пропонується використовувати при позначенні цілей, які зумовлюють відчуження земель, термін «публічні інтереси» замість термінів «загальнодержавні інтереси» та «інтереси територіальної громади», оскільки він більш коректно відображає сутність даного явища, відповідає доробкам теорії цивільного права за попередні періоди.

5. Перелік суспільних потреб, наведений 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», фактично є переліком публічних інтересів, крім суспільної потреби «забезпечення національної безпеки і оборони». Дана недосконалість законодавчої техніки потребує виправлення, оскільки створює складнощі у правовому регулюванні такої важливої сфери суспільного життя, як припинення права приватної власності на землю.

6. Категорія «суспільна необхідність», що використовується в Законі 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», не відображає належним чином суть такої підстави припинення права власності, у зв'язку із чим пропонується застосовувати термін «виключна необхідність», що за своїм обсягом співвідноситься із терміном «суспільна необхідність» як частина та ціле.

7. Історичний аналіз інституту відчуження земель із приватної власності для реалізації публічних інтересів свідчить про його існування протягом століть – від появи держави як такої; особливості відчуження земель у певний історичний період були зумовлені відповідним ступенем розвитку держави та суспільства. У кожному історичному періоді правове регулювання відносин із відчуження земель приватної власності для реалізації публічних інтересів здійснювалося переважно за допомогою імперативних методів. Власники земельних ділянок

майже були позбавлені можливості захисту свого права власності від зловживань при такому відчуженні.

8. Практика Європейського суду з прав людини свідчить на користь важливості дотримання основоположних принципів права в процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, зокрема принципів справедливості, рівності та свободи. Порухення даних приписів під час відчуження земельних ділянок може стати підставою для визнання Європейським судом фактів порушення державою Україна Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

9. Крім основоположних принципів права, основою правового регулювання відносин із відчуження земель для суспільних потреб є принципи цивільного, земельного, екологічного права, а також принципи деяких інших галузей, оскільки інститут відчуження земельних ділянок для суспільних потреб є комплексним правовим інститутом.

10. Законодавчого закріплення потребує обов'язок органів державної влади та органів місцевого самоврядування здійснювати страхування своєї цивільно-правової відповідальності на випадок неможливості відшкодувати вартість земельної ділянки та всі необхідні витрати її власника у зв'язку із відчуженням такої земельної ділянки.

11. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб відбувається в порядку добровільної чи примусової процедури. Застосування конкретної процедури в процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб залежить, по-перше, від наявності волі власника земельної ділянки на таке відчуження; по-друге – від підстав для примусового відчуження земельних ділянок, визначених законодавчо, а також наявності/відсутності суспільної необхідності.

12. Добровільна процедура відчуження земельних ділянок для суспільних потреб складається з: погодження місця розташування об'єкта; ініціювання відчуження земельної ділянки для суспільних потреб; прийняття рішення про викуп земельної ділянки; повідомлення власника земельної ділянки

про прийняття рішення про її викуп для суспільних потреб; отримання згоди власника земельної ділянки на проведення переговорів щодо викупу; проведення переговорів із власником (власниками) земельної ділянки; укладання договору щодо переходу права власності на земельну ділянку та державна реєстрація права власності.

13. Процедура примусового відчуження земельної ділянки може мати місце лише після отримання відмови власника від її викупу в добровільному порядку за умови наявності суспільної потреби у розміщенні одного із об'єктів, визначених ст. 15 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», а також за умови наявності суспільної необхідності, та складається з наступних стадій: звернення із позовом до суду; розгляд справи судом; прийняття судового рішення про примусове відчуження; компенсація власнику понесених збитків; державна реєстрація права власності на земельну ділянку.

14. Договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб – це домовленість двох сторін, за якою фізична чи юридична особа – власник земельної ділянки зобов'язується передати у власність держави чи територіальної громади земельну ділянку, а відповідний орган державної влади чи орган місцевого самоврядування зобов'язується виплатити визначену сторонами ціну договору та прийняти земельну ділянку.

15. Істотними умовами договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, крім тих, що додатково можуть бути визначені сторонами як істотні, є наступні: предмет договору; підстава існування права власності на земельну ділянку у її власника; посилання на рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, на виконання якого укладається договір; відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки; відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо); договірна ціна;

порядок, спосіб та строки розрахунку; платіжні реквізити сторін; права та обов'язки сторін; порядок та строк передачі земельної ділянки покупцеві.

16. Наявність зареєстрованих обтяжень не створює перешкод у викупі земельної ділянки, а значить, отримання згоди іпотекодержателя, так само як і носіїв інших обтяжень, обмежень чи речових прав, не потребується.

17. Договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб слід вважати укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов та викладення своєї волі в нотаріально посвідченому договорі. Усі попередні переговори щодо умов викупу земельної ділянки, у тому числі попереднє отримання згоди від власника на викуп такої земельної ділянки, не можна вважати укладенням договору.

18. Договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб може бути припинений у разі: 1) його неналежного виконання; 2) домовленості сторін щодо його розірвання (відмови від виконання); 3) неможливості його виконання з об'єктивних причин. Крім того, договір може бути визнаний недійсним або до нього можуть бути застосовані наслідки нікчемного правочину, що має наслідком повернення сторін до стану, який був до укладання договору. У разі відсутності в договорі хоча б однієї істотної умови такий договір є неукладеним, а значить, до нього можуть бути застосовані правові наслідки набуття майна без достатньої правової підстави.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Адиханов Ф. Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли [Текст] / Ф. Х. Адиханов // Государство и право. – 2001. – № 1. – С. 32-39.
2. Аксененок Г. А. Обеспечение рационального использования земли [Текст] / Г. А. Аксененок // Советское государство и право. – 1968. – № 10. – С. 12-19.
3. Актуальные проблемы права собственности [Текст] : Материалы Всероссийской межвузовской конференции (октябрь 2003 г., г. Саратов). – Саратов : Изд-во ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2004. – 100 с.
4. Алексеев С. С. Общая теория права: в 2-х томах. Т. 1 [Текст] / С. С. Алексеев. – М. : Юридическая литература, 1981. – 360 с.
5. Ананьин С. А. Интерес по учению современной психологии и педагогики [Текст] / С. А. Ананьин. – К. : Типография Акционерного общества «Петр Барский в Киеве», 1915. – 500 с.
6. Бару М. И. Возмездность и безвозмездность в советском гражданском праве [Текст] : автореф. дис. ... докт. юрид. наук / М. И. Бару; Всесоюзный институт юридических наук. – Москва, 1957. – 31 с.
7. Боровиков Н. А. Право личной собственности в СССР [Текст] / Н. А. Боровиков. – Москва, 1970. – 63 с.
8. Бурчак Ф. Основы советского права [Текст] / Ф. Бурчак. – Киев, 1958. – 155 с.
9. Венецианов М. В. Экспроприация с точки зрения гражданского права [Текст] / М. В. Венецианов. – Казань, 1891. – 58 с.
10. Владимиров В. А. Гражданское право. Часть общая : учебное пособие / В. А. Владимиров, А. И. Микулин. – Южно-Сахалинск : СахГУ, 2009. – 328 с.
11. Вольфсон Ф. Учебник гражданского права [Текст] / Ф. Вольфсон. – М. : Юридическое Издательство НКЮ Р.С.Ф.С.Р., 1927. – 157 с.

12. Генкин Д. М. Некоторые вопросы теории права собственности [Текст] / Д. М. Генкин // Ученые записки Всесоюзного института юридических наук. – М. : Госюриздат, 1959. – С. 13-39.
13. Генкин Д. М. Право собственности в СССР [Текст] / Д. М. Генкин. – М. : Государственное издательство юридической литературы, 1961. – 223 с.
14. Граве К. А. Гражданское право [Текст] / К. А. Граве, А. И. Пергамент, Т. Б. Мальцман. – М. : Государственное издание юридической литературы, 1949. – 255 с.
15. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/gkrfl/>
16. Гражданское право : В 4 т. Т. 1 : Общая часть : Учебник. 3-е издание, переработанное и дополненное [Текст] / Под ред. Е. А. Суханова. – М. : Волтерс Клувер, 2008. – 364 с.
17. Гражданское право : В 4 т. Т. 2 : Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права : Учебник. 3-е издание, переработанное и дополненное [Текст] / Под ред. Е. А. Суханова. – М. : Волтерс Клувер, 2008. – 237 с.
18. Гражданское право : учебник : в 3 т. Т. 1. – 7-е изд., перераб. и доп. [Текст] / В. В. Байбак, Н. Д. Егоров, И. В. Елисеев и др.; под ред. Ю. К. Толстого. – М. : Проспект, 2013. – 784 с.
19. Декрет о земле [Текст] : утвержден Съездом Совета Рабочих и Солдатских Депутатов 26 октября 1917 года // Декреты Октябрьской Революции / под ред. М. Д. Орахелашвили, В. Г. Сори́на. – М. : Партийное издательство, 1933. – С. 7-14.
20. Декрет о переделах земли [Текст] : утвержден Съездом Совета Рабочих и Солдатских Депутатов 30 апреля 1920 года // Декреты Советской власти. – Т. 8. – М. : Госполитиздат, 1984. – С. 127-131.

21. Декрет о реквизициях и конфискациях [Текст] : утвержден 16 апреля 1920 года // Декреты Советской власти. – Т. 8. – М. : Госполитиздат, 1984. – С. 42-49.
22. Ерошенко А. А. Личная собственность в гражданском праве [Текст] / А. А. Ерошенко. – М. : «Юрид. лит.», 1973. – 208 с.
23. Ерошенко А. А. Приобретение и осуществление права личной собственности в СССР [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / А. А. Ерошенко; Юридический факультет Государственного университета имени А.А. Жданова. – Краснодар, 1963. – 20 с.
24. Заменгоф З. М. Изменение и расторжение хозяйственных договоров [Текст] / З. М. Заменгоф. – М. : Издательство «Юридическая литература», 1967. – 144 с.
25. Здравомыслов А. Г. Потребности, интересы, ценности [Текст] / А. Г. Здравомыслов. – М. : Издательство политической литературы, 1986. – 224 с.
26. Земельный кодекс УССР [Текст] : закон Украинской Советской Социалистической Республики от 25 октября 1922 года // Собрание Узаконений и Распоряжений Рабоче-Крестьянского Правительства Украины. – 1922. – № 51. – Ст. 756.
27. Иоффе О. С. Обязательственное право [Текст] / О. С. Иоффе. – М. : «Юрид. лит.», 1975. – 880 с.
28. Камышанский В. П. Право собственности: пределы и ограничения [Текст] / В. П. Камышанский. – М. : ЮНИТА-ДАНА, Закон и право, 2000. – 303 с.
29. Каракаш И. И. О правовом регулировании отношений собственности на природные объекты и их ресурсы [Текст] / И. И. Каракаш // Актуальні проблеми держави і права : збірник наукових праць. Вип. 52 / редкол. : С. В. Ківалов (голов. ред.) та ін. ; відп. за вип. Ю. М. Оборотов. – Одеса : Юридична література, 2010. – С. 155-160.
30. Кодекс Республики Беларусь о земле [Электронный ресурс] : закон Республики Беларусь от 23 июля 2008 года № 425-З. – Режим доступа: http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=24491#A000000080

31. Лазар Я. Собственность в буржуазной правовой теории [Текст] / Я. Лазар; Пер. с нем. – М. : Юрид. лит., 1985. – 182 с.
32. Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика [Текст] / В. А. Лапач. – СПб. : Издательство «Юридический центр Пресс», 2002. – 544 с.
33. Лафарг П. Собственность и ее происхождение [Текст] / П. Лафарг. – Свердловск: Издательство УРАЛКНИГА, 1925. – 155 с.
34. Левенсон С. Н. Возникновение, изменение и прекращение правоотношений по найму жилого помещения [Текст] : автореф. дис. ...канд. юрид. наук : 712 / С. Н. Левенсон; Всесоюзный юридический заочный институт. – Москва, 1968. – 22 с.
35. Маслов В. Ф. Гражданско-правовые проблемы личной собственности в период строительства коммунизма в СССР [Текст] : автореф. дис. ... докт. юрид. наук : 712 / В. Ф. Маслов; Московский ордена Ленина и ордена трудового красного знамени государственный университет им. М. В. Ломоносова. – Москва, 1967. – 34 с.
36. Маслов В. Ф. Право личной собственности на жилой дом в городе и рабочем поселке [Текст] / В. Ф. Маслов. – М. : Госюриздат, 1954. – 96 с.
37. Маттеи У. Основные положения права собственности [Текст] / У. Маттеи, Е. А. Суханов. – М. : Юристъ, 1999. – 384 с.
38. Мейер Д. И. Русское гражданское право (в 2 ч.). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. Изд. 3-е, испр. [Текст] / Д. И. Мейер. – М. : «Статут», 2003. – 831 с.
39. Мейер Д. О вымыслах и предположениях, о скрытных и притворных действиях [Текст] / Д. Мейер. – Казань, 1854. – 127 с.
40. Никитин В. А. Право собственности в СССР : учебное пособие по гражданскому и трудовому праву для студентов-заочников ВЗФЭИ [Текст] / В. А. Никитин. – М., 1958. – 26 с.
41. Никитюк П. С. Основания возникновения и прекращения права личной собственности на жилой дом в СССР [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук /

П. С. Никитюк; Киевский ордена Ленина государственный университет им. Т. Г. Шевченко. – Киев, 1963. – 23 с.

42. Новицкий И. Б. Общее учение об обязательстве [Текст] / И. Б. Новицкий, Л. А. Лунц. – М. : Государственное издательство юридической литературы, 1950. – 415 с.

43. О введении в действие Гражданского кодекса УССР [Текст] : постановление Всеукраинского Центрального Исполнительного Комитета от 16 декабря 1922 года // Собрание Узаконений и Распоряжений Рабоче-Крестьянского Правительства Украины. – 1923. – № 55. – Ст. 780.

44. О внесении изменений в Положение о порядке возбуждения ходатайств и решения вопросов об отводе земельных участков для государственных и общественных нужд [Текст] : постановление Совета Министров Украинской ССР от 18 мая 1971 года № 217 // Збірник постанов і розпоряджень уряду Української радянської соціалістичної республіки. – К. : Видавництво політичної літератури України, 1971. – № 5. – Ст. 47.

45. О возмещении трудящихся домовладельцев, строения которых изъяты для государственных или общественных надобностей и об удовлетворении жилплощадью жильцов этих строений [Текст] : постановление НКЮ и НККХ УССР от 15 октября 1932 года // Собрание законов и распоряжений Рабоче-Крестьянского правительства Украины. – 1932. – № 28. – Ст. 176.

46. О возмещении убытков землепользователям и потерь сельскохозяйственного производства при отводе земель для государственных или общественных нужд [Текст] : постановление Совета Министров СССР от 9 августа 1974 года № 636 // Собрание постановлений правительства Союза Советских Социалистических Республик. – Москва : Издание «Юридическая литература», 1974. – № 17. – Ст. 97.

47. О государственном имуществе [Электронный ресурс] : закон Республики Казахстан от 1 марта 2011 года № 413-IV. – Режим доступа: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30947363#sub_id=610000

48. О землепользовании и землеустройстве в бывших казачьих областях [Текст] : постановление Всероссийского центрального исполнительного комитета и Совета Народных Комиссаров от 18 ноября 1920 года // Декреты Советской власти. – Т. 11. – М. : Госполитиздат, 1984. – С. 234-236.

49. О методе оценки жилых домов и прочих строений, изъятых для государственных и общественных надобностей, и возмещении их стоимости владельцам [Текст] : постановление Наркомюста и Наркомкомхоза УССР от 17 марта 1934 года // Собрание законов и распоряжений Рабоче-Крестьянского правительства Украины. – 1934. – № 19. – Ст. 164.

50. О некоторых вопросах, возникающих в практике рассмотрения судами дел по спорам в связи со сносом домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, при отводе земель для государственных и общественных надобностей [Текст] : постановление Пленума Верховного Суда СССР от 18 марта 1970 года № 5 // Бюллетень Верховного Суда СССР. – 1970. – № 3. – С. 22-24.

51. О некоторых вопросах, связанных с применением постановления Совета Министров СССР от 15 декабря 1961 г. № 1131 «О порядке возмещения гражданам стоимости принадлежащих им строений, сносимых в городах, поселках городского типа и других населенных пунктах в связи с отводом земельных участков для государственных и общественных надобностей» [Текст] : постановление Совета Министров СССР от 16 августа 1966 года № 651 // Собрание постановлений правительства Союза Советских Социалистических Республик. – Москва : Издание «Юридическая литература», 1966. – № 18. – Ст. 162.

52. О порядке возмещения гражданам стоимости принадлежащих им строений, сносимых в городах, поселках городского типа и других населенных пунктах в связи с отводом земельных участков для государственных и общественных надобностей [Текст] : постановление Совета Министров СССР от 15 декабря 1961 года № 1131 // Собрание постановлений правительства Союза

Советских Социалистических Республик. – Москва : Госюриздат, 1961. – № 20. – Ст. 146.

53. О порядке и условиях расчетов, связанных со сносом (переносом) домов и строений, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, в связи с отводом земельных участков для государственных и общественных надобностей [Текст] : Инструкция Государственного комитета Совета Министров СССР по делам строительства, Министерства финансов СССР и Правления строительного банка СССР от 25 октября 1967 года с изменениями, внесенными от 15 августа 1968 года и 10 февраля 1969 года // Законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве, Т. I. – М. : «Юридическая литература», 1972. – С. 445-452.

54. О порядке рассмотрения вопросов об отводе земель для государственных, общественных и других надобностей [Текст] : постановление Совета Министров СССР от 22 июня 1954 года // Сборник законодательных актов о земле. – Москва : Государственное издательство юридической литературы, 1962. – С. 43-45.

55. О практике применения судами статьи 332 ГК РСФСР [Текст] : постановление Пленума Верховного Суда РСФСР от 10 августа 1971 года № 59 // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. – 1971. – № 10. – С. 2-3.

56. О судебной практике по гражданским жилищным делам [Текст] : постановление Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 года № 3 // Бюллетень Верховного Суда СССР. – 1964. – № 3. – С. 22-28.

57. Об изменении и дополнении ст. ст. 11, 16 и 18 постановления «Об изъятии и отводе земель и об отчуждении строений и сооружений для государственных и общественных надобностей» [Текст] : постановление Всеукраинского центрального исполнительного комитета и Совета народных комиссаров УССР от 23 февраля 1931 года // Собрание узаконений и распоряжений Рабоче-Крестьянского правительства Украины. – 1931. – № 6. – Ст. 53.

58. Об изменении порядка планирования капитальных вложений на жилищное, коммунальное, культурно-бытовое строительство и на развитие строительной индустрии [Текст] : постановление Совета Министров СССР от 30 мая 1958 года № 575 // Собрание постановлений правительства Союза Советских Социалистических Республик. – 1958. – № 9. – Ст. 77.

59. Об изъятии и отводе земель и об отчуждении строений и сооружений для государственных и общественных надобностей [Текст] : постановление Всеукраинского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров УССР от 18 июля 1928 года // Збірник Узакошень та Розпоряджень Робітничо-Селянського Уряду України. – 1928. – № 21. – Ст. 184.

60. Об основных началах организации земельного дела на Украине [Текст] : положение Всеукраинского Революционного Комитета от 22 января 1920 года // Собрание узаконений и распоряжений Всеукраинского Революционного Комитета. – 1920. – № 1. – Ст. 4.

61. Об утверждении Инструкции о порядке возмещения землепользователям убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, а также потерь сельскохозяйственного производства, связанных с изъятием земель для несельскохозяйственных нужд [Текст] : приказ Министерства сельского хозяйства СССР, Министерства финансов СССР, Министерства юстиции СССР от 14 мая 1975 года // Нормативные акты о земле. – М., 1978. – С. 237-242.

62. Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и Союзных Республик [Текст] : закон СССР от 8 декабря 1961 года // Сборник законов СССР и указов Президиума Верховного Совета СССР: 1938-1975 в 4-х томах. – Т. 1. – М., 1975. – С. 217-251.

63. Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и Союзных Республик [Текст] : закон СССР от 13 декабря 1968 года // Нормативные акты о земле. – М., 1978. – С. 29-40.

64. Об утверждении сводного закона о реквизиции и конфискации имущества [Текст] : постановление Всероссийского Центрального

Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров от 28 марта 1927 года // Собрание узаконений и распоряжений Рабоче-Крестьянского Правительства Российской Социалистической Федеративной Советской Республики. – 1927. – № 38. – Ст. 248.

65. Основы советского гражданского права : Учеб. пособие для эконом. спец. вузов [Текст] / С. П. Коломацкая, З. С. Котлярова, В. В. Котова и др.; Под ред. Я. А. Куника. – М. : Высш. шк., 1986. – 383 с.

66. Петухов Н. М. Гражданско-правовые последствия изъятия земельных участков для государственных и общественных нужд из земель городов [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н. М. Петухов; Казахский ордена трудового красного знамени государственный университет им. С. М. Кирова. – Алма-Ата, 1973. – 21 с.

67. Пешехонов А. В. Право на землю (национализация и социализация) / А. В. Пешехонов. – Петроград : Типография «Задруга», 1917. – 80 с.

68. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права [Текст] / К. П. Победоносцев. – М. : «Статут», 2002. – 800 с.

69. Положение о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов [Текст] : постановление Госстроя СССР от 31 июля 1970 года № 95 // Законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве, Т. I. – М. : «Юридическая литература», 1972. – С. 321-323.

70. Правовой режим недвижимости : учеб.-методич. пособие [Текст] / под ред. В. А. Хохлова. – М. : Юрлитинформ, 2012. – 232 с.

71. Пронина М. Г. Личная собственность и ее гражданско-правовая защита [Текст] / М. Г. Пронина, А. Н. Романович. – Минск : Беларусь, 1984. – 96 с.

72. Рамзаев П. В. Охрана прав граждан при изъятии земельных участков и сносе домов [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12-712 / П. В. Рамзаев; Саратовский юридический институт им. Д.И. Курского. – Саратов, 1970. – 20 с.

73. Рамзаев П. В. Права граждан при изъятии земель и сносе домов [Текст] / П. В. Рамзаев. – М. : «Юрид. лит.», 1974. – 104 с.

74. Рубаник В. Е. Собственность в истории российской и украинской системы права: общее и особенное. (Отношения собственности в восточнославянской традиции правового регулирования: историко-правовое исследование) [Текст] / В. Е. Рубаник. – Х. : Консум, 2004. – 520 с.

75. Рябов А. А. Правовое регулирование предоставления и изъятия земель для государственных или общественных нужд [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 714 / А. А. Рябов; Свердловский юридический институт. – Свердловск, 1971. – 19 с.

76. Самойлова М. В. Право личной собственности граждан СССР (понятие, осуществление, основные средства защиты) [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / М. В. Самойлова; Ленинградский ордена Ленина государственный университет имени А. А. Жданова. – Ленинград, 1965. – 18 с.

77. Сборник законов и постановлений для землевладельцев и сельских хозяев [Текст] / Составил В. Вешняков. – Санкт-Петербург : Типография Тренке и Фюсно, 1879. – 559 с.

78. Сборник постановлений Пленума и определений Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда СССР (1962-1978) [Текст]. – М., 1980. – 464 с.

79. Свод действующих постановлений об отчуждении недвижимых имуществ на государственную или общественную надобность и о вознаграждении владельцев этих имуществ, с изложением руководящих суждений Государственного Совета [Текст]. – С.-Петербург : Издание государственной канцелярии, 1905. – 138 с.

80. Свод законов гражданских и межевых. Часть первая. Законы гражданские [Текст] / Свод законов Российской империи, повелением Государя Императора Николая Павловича составленный. – Санкт-Петербург : Типография II Отделения Собственной Его Императорского Величества Канцелярии, 1832. – 754 с.

81. Сиренко В. Ф. Проблема интереса в государственном управлении [Текст] / В. Ф. Сиренко. – К. : «Наукова думка», 1980. – 180 с.

82. Скловский К. И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы [Текст] / К. И. Скловский. – М. : «Статут», 2004. – 365 с.

83. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: Учеб.-практ. пособие. – 5-е изд. [Текст] / К. И. Скловский. – М. : Статут, 2010. – 893 с.

84. Советское гражданское право [Текст] / Под. редакцией проф. Д. М. Генкина и доц. Я. А. Куника. – М. : Издательство «Высшая школа», 1967. – 559 с.

85. Советское гражданское право [Текст] : Учебник. – М. : Юрид. лит., 1983. – 464 с.

86. Советское гражданское право [Текст] : Учебник. Т. 1 / Ответственные редакторы д.ю.н., проф. В. П. Грибанов, д.ю.н., проф. С. М. Корнеев. – М. : «Юридическая литература», 1979. – 552 с.

87. Советское гражданское право [Текст] : Учебное пособие для студентов факультета советского строительства. – М., 1988. – 576 с.

88. Советское гражданское право. Т. 1 [Текст] / Ответственные редакторы О. С. Иоффе, Ю. К. Толстой, Б. Б. Черепахин. – Л. : Издательство Ленинградского университета, 1971. – 472 с.

89. Советское гражданское право. Т. 1 [Текст] : Учебное издание / Под ред. д.ю.н., проф. Ю. Х. Калмыкова, д.ю.н., проф. В. А. Тархова. – Саратов : Издательство Саратовского университета, 1991. – 454 с.

90. Советское гражданское право : Учебник. В 2-х томах. Т. 1 [Текст] / Илларионова Т. И., Кириллова М. Я., Красавчиков О. А. и др. ; Под ред. О. А. Красавчикова. – 3-е изд., испр. и доп. – М. : Высш. шк., 1985. – 544 с.

91. Советское гражданское право. Часть первая. Второе издание, исправленное и дополненное [Текст] / Отв. редакторы: д.ю.н. В. Т. Смирнов, д.ю.н. Ю. К. Толстой, д.ю.н. А. К. Юрченко. – Л. : Издательство Ленинградского университета, 1982. – 413 с.

92. Советское гражданское право. Часть первая. Второе издание, переработанное и дополненное [Текст] / Под общ. ред.

д.ю.н. проф. В. Ф. Маслова, д.ю.н. проф. А. А. Пушкина. – К. : Головное издательство издательского объединения «Вища школа», 1983. – 463 с.

93. Судебная практика по делам о выселении нанимателей в связи со сносом дома [Текст] // Советская юстиция. – 1969. – № 20. – С. 4-6.

94. Суханов Е. А. Лекции о праве собственности [Текст] / Е. А. Суханов. – М. : Юрид. лит., 1991. – 240 с.

95. Сыродоев Н. А. Правовое регулирование изъятия и отвода земель для государственных и общественных нужд [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Н. А. Сыродоев; Ленинградский ордена Ленина государственный университет имени А. А. Жданова. – Ленинград, 1964. – 17 с.

96. Сыродоев Н. А. Правовые проблемы повышения эффективности использования земли в условиях экономической реформы [Текст] : автореф. дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.06 / Н. А. Сыродоев; Всесоюзный юридический заочный институт. – Москва, 1990. – 49 с.

97. Халфина Р. О. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве [Текст] / Р. О. Халфина. – М. : Издательство Академии наук СССР, 1954. – 239 с.

98. Шершеневич Г. Ф. Понятие о гражданском праве [Текст] / Г. Ф. Шершеневич. – Казань : Типография Императорского Университета, 1898. – 31 с.

99. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права [Текст] / Г. Ф. Шершеневич. – М. : Издание Братьев Башматовых, 1911. – 851 с.

100. Шульга М. В. Возникновение и прекращение права пользования землями сельских населенных пунктов [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / М. В. Шульга; Всесоюзный ордена «Знак почета» научно-исследовательский институт советского законодательства. – Москва, 1981. – 20 с.

101. Экологическое право России на рубеже XXI века. Сборник научных статей преподавателей и аспирантов кафедры экологического и земельного права юридического факультета МНУ им. М. В. Ломоносова, посвященный памяти

профессора В. В. Петрова. Составители: А. К. Голиченков, Т. В. Петрова / Под ред. проф. А. К. Голиченкова. – М. : Зерцало, 2000. – 432 с.

102. Аврамова О. Є. Позбавлення суб'єктивного права на житло [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. Є. Аврамова; Харківський національний університет внутрішніх справ. – Харків, 2008. – 16 с.

103. Апопій І. В. Цивільно-правові аспекти договорів купівлі-продажу в оптовій торгівлі [Електронний ресурс] : автореф. дис. ... канд. юрид. Наук : 12.00.03 / І. В. Апопій; Інститут держави і права імені В.М. Корецького. – Київ, 2004. – 17 с.

104. Базикіна Я. Щодо питання припинення права оренди земельної ділянки державної та комунальної власності у зв'язку із необхідністю її використання для суспільних потреб [Текст] / Я. Базикіна // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 6. – С. 33-36.

105. Баранюк А. З. Позбавлення права приватної власності [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. З. Баранюк; Львівський національний університет імені Івана Франка. – Львів, 2007. – 16 с.

106. Безсмертна Н. В. Обмеження та обтяження права власності в законодавстві України [Текст] / Н. В. Безсмертна // Вісник Академії адвокатури України. – 2005. – Вип. 2. – С. 44-48.

107. Бейкун А. Л. Актуальні організаційно-правові тенденції розвитку інституту земельної власності [Текст] / А. Л. Бейкун // Юридична наука. – 2013. – № 11. – С. 16-26.

108. Бобрик В. І. Цивільно-правова охорона особистого життя фізичних осіб [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. І. Бобрик ; Нац. ун-т внутр. справ. – Х., 2004. – 20 с.

109. Боднар В. В. Переважні права в цивільному праві України : монографія [Текст] / В. В. Боднар. – Ніжин : ТОВ «Видавництво «Аспект-Поліграф», 2013. – 212 с.

110. Бондар О. Г. До питання про категоріальні колізії у сфері права власності на землю [Текст] / О. Г. Бондар // Екологічне законодавство України:

стан та перспективи розвитку: Матеріали міжнар. наук.-практ. конф.; м. Харків, 13-14 груд., 2007 р. / Редкол.: Ю. П. Битяк, М. В. Шульга, І. В. Яковюк. – Х. : Право, 2008. – С. 49-52.

111. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / С. О. Бородовський; Національний університет внутрішніх справ. – Харків, 2005. – 20 с.

112. Брайловський І. А. Державно-приватне партнерство як інструмент задоволення суспільних потреб [Текст] / І. А. Брайловський // Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка». – 2013. – Вип. 23. – С. 11-14.

113. Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: Монографія [Текст] / Д. В. Бусуйок. – К. : ТОВ «Видавництво «Юридична думка», 2006. – 144 с.

114. Бусуйок Д. В. Правове регулювання виникнення, здійснення та припинення прав на землю: Навч. посібник [Текст] / За заг. ред. П. Ф. Кулинич. – К. : Вид-во Європейського університету, 2010. – 185 с.

115. Бухальська Т. В. Формування ефективної системи управління землями державної та комунальної власності в межах населених пунктів [Текст] / Т. В. Бухальська // Вісник геодезії та картографії. – 2011. – № 4 (73). – С. 25-31.

116. Бюджетний кодекс України [Електронний ресурс] : закон України від 8 липня 2010 року № 2456-VI. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2456-17/paran79#n79>

117. Великий тлумачний словник сучасної української мови [Текст] / Кер. вид. проекту П. М. Мовчан, В. В. Німчук, В. Й. Клічак. – К. : Видавництво «Дніпро», 2009. – 1332 с.

118. Венедіктова І. В. Генеза інтересу як правової категорії в різних країнах світу в період до XIX ст. / І. В. Венедіктова // Форум права. – 2011. – № 3. – С. 119-125. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2011-3/11vivpdc.pdf>

119. Венедіктова І. В. Методологічні засади охоронюваних законом інтересів у приватному праві : монографія [Текст] / І. В. Венедіктова. – Х. : Нове Слово, 2011. – 260 с.

120. Венедіктова І. В. Цивільно-правові способи захисту охоронюваних законом інтересів / І. В. Венедіктова // Форум права. – 2011. – № 2. – С. 121-126. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2011-2/11vivozi.pdf>

121. Венедіктова І. Категорія охоронюваного законом інтересу в цивільному праві України [Текст] / І. Венедіктова // Приватне право. – 2013. – № 1. – С. 146-158.

122. Венедіктова І. Методологічні підходи до співвідношення понять «інтерес» і «потреба» при визначенні юридичної категорії «охоронюваний законом інтерес» [Текст] / І. Венедіктова // Вісник Академії правових наук України. – 2011. – № 3. – С. 129-137.

123. Вівчаренко О. А. Гарантії права власності на землю в Україні [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. А. Вівчаренко; Національна академія наук України; Інститут держави і права імені В. М. Корецького. – Київ, 2005. – 20 с.

124. Вільнянський С. І. Радянське цивільне право: Частина перша [Текст] / С. І. Вільнянський. – Х. : Видавництво Харківського університету, 1966. – 320 с.

125. Вінник О. М. Теоретичні аспекти правового забезпечення реалізації публічних і приватних інтересів в господарських товариствах [Текст] : автореф. дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.04 / О. М. Вінник; Київський національний університет імені Тараса Шевченка. – Київ, 2004. – 40 с.

126. Вороніна Н. В. Способи набуття та припинення права власності [Текст] / Н. В. Вороніна // Актуальні проблеми держави і права : збірник наукових праць. Вип. 51. / редкол. С. В. Ківалов (голов. ред.) та ін.; відп. за вип. Ю. М. Оборотов. – Одеса : Юридична література, 2009. – С. 60-65.

127. Гаврилюк М. І. Цивільно-правовий захист права власності на земельні ділянки [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / М. І. Гаврилюк; Інститут законодавства Верховної Ради України. – Київ, 2013. – 21 с.

128. Гаврилюк М. Усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження як спосіб захисту права власності на земельну ділянку [Текст] / М. Гаврилюк // Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України. – 2013. – № 4. – С. 50-55.

129. Голубєва Н. Ю. Захист права власності при позбавленні власника володіння (віндикаційний позов) [Текст] / Н. Ю. Голубєва // Актуальні проблеми держави і права : збірник наукових праць. Вип. 42. / Редкол. С. В. Ківалов (голов. ред.) та ін. ; відп. за вип. Ю. М. Оборотов. – Одеса : Юридична література, 2008. – С. 94-98.

130. Горєв В. О. Свобода договору як загальна засада цивільного законодавства України [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. О. Горєв ; НДІ приват. права і підприємництва Акад. прав. наук України. – К., 2007. – 20 с.

131. Губарєв С. В. Право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу) [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / С. В. Губарєв; Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Академії правових наук України. – Київ, 2009. – 19 с.

132. Дзера О. В. Інститут права власності за новим цивільним законодавством і європейські стандарти з охорони прав власності [Текст] / О. В. Дзера // Університетські наукові записки. – 2005. – № 1-2(13-14). – С. 69-75.

133. Долинська М. Особливості договорів купівлі-продажу земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності та їх нотаріальне посвідчення [Текст] / М. Долинська // Вісник Львівського університету. Серія юридична. – 2013. – Випуск 58. – С. 182-189.

134. Долинська М. Особливості нотаріального посвідчення договорів купівлі-продажу земельних ділянок державної і комунальної власності [Текст] /

М. Долинська // Актуальні проблеми держави і права : збірник наукових праць. Вип. 66 / редкол. : С. В. Ківалов (голов. ред.) та ін., відп. за вип. В. М. Дрьомін. – Одеса : Юридична література, 2012. – С. 98-105.

135. Домашенко М. В. Власність і право власності : Нариси з історії, філософії, теорії і практики регулювання відносин власності в Україні [Текст] / М. В. Домашенко, В. Є. Рубаник. – Х. : Факт, 2002. – 550 с.

136. Дрозд О. Ю. Визначення об'єкта земельних правовідносин [Текст] / О. Ю. Дрозд // Адвокат. – 2011. – № 1. – С. 32-35.

137. Дрозд О. Ю. Земля як об'єкт земельних відносин [Текст] / О. Ю. Дрозд // Адвокат. – 2009. – № 1. – С. 24-26.

138. Єлісєєва О. В. Припинення права приватної власності на земельну ділянку за законодавством України [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. В. Єлісєєва; Київський національний університет імені Тараса Шевченка. – Київ, 2006. – 20 с.

139. Загальна декларація прав людини [Електронний ресурс] : прийнята і проголошена резолюцією 217 А (III) Генеральної Асамблеї ООН від 10 грудня 1948 року. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_015

140. Зазуляк І. І. Істотні умови договору: теоретичний аспект [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. І. Зазуляк; Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Академії правових наук України. – Київ, 2009. – 18 с.

141. Зайцев О. Л. Право спадкування землі в Україні [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. Л. Зайцев; Університет внутрішніх справ. – Харків, 2000. – 18 с.

142. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] : закон від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

143. Земельний кодекс Української РСР [Електронний ресурс] : закон Верховної Ради УРСР від 18 грудня 1990 року № 561-XII. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/561-12/ed19901218>

144. Земельний кодекс Української РСР [Текст] : закон Української Радянської Соціалістичної Республіки від 8 липня 1970 року. – К. : Видавництво політичної літератури України, 1970. – 86 с.

145. Золотарьова Н. І. Земля як об'єкт правової охорони: питання сучасного стану [Текст] / Н. І. Золотарьова // Вісник НТУ. – К., 2012. – № 1 (13). – С. 48-59.

146. Іванов А. Класифікація підстав набуття та припинення права власності [Текст] / А. Іванов // Підприємство, господарство і право. – 2008. – № 7. – С. 69-72.

147. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти: Монографія [Текст] / Н. В. Ільків / За заг. ред. проф., д.ю.н. Н.І. Титової. – Львів : ЛьвДУВС, 2008. – 296 с.

148. Ільків Н. Примусове відчуження земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності: правові проблеми [Текст] / Н. Ільків, О. Ільницький // Право України. – 2011. – № 5. – С. 231-241.

149. Ільницький О. В. Особливості судового розгляду справ про примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності [Текст] / О. В. Ільницький, Ільків Н. В. // Вісник Вищої ради юстиції. – 2013. – № 3 (15). – С. 18-33.

150. Ініціатива інформування про досвід і кращі практики країн світу в галузі земельних відносин. Публікація № 6: Примусове відчуження земельних ділянок та компенсація – ФАО, 2009 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.myland.org.ua/userfiles/file/FAOLTS10MLI6.pdf>

151. Калаур І. Р. Цивільно-правовий договір як підстава виникнення права власності юридичної особи [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. Р. Калаур; Львівський національний університет імені Івана Франка. – Львів, 2004. – 21 с.

152. Клименко О. М. Інститут Президента України в аспекті конституційно-правової моделі примусового відчуження приватної власності для забезпечення

суспільних потреб [Текст] / О. М. Клименко // Юридична наука. – 2011. – № 1 (1). – С. 59-64.

153. Клименко О. М. Співвідношення публічного та приватного інтересів у аспекті примусового відчуження об'єктів права приватної власності, зумовленого суспільною необхідністю (конституційно-правовий аналіз) : монографія [Текст] / О. М. Клименко. – К. : Інститут законодавства Верховної Ради України, 2011. – 424 с.

154. Коваленко Т. О. Юридичні дефекти у правовому регулюванні земельних відносин: поняття та види [Текст] / Т. О. Коваленко // Вісник Академії адвокатури України. – 2011. – № 2(21). – С. 237-240.

155. Ковальчук О. Г. Приватна власність, свобода, відповідальність: взаємні зв'язки в контексті філософії права / О. Г. Ковальчук. – Форум права. – 2011. – № 1. – С. 466-472. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbu.gov.ua/ejournals/FP/2011-1/11kogkfp.pdf>

156. Ковач Д. Л. Деякі аспекти виникнення права власності на землю у громадян України [Текст] / Д. Л. Ковач // Вісник Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого». – 2013. – № 4 (15). – С. 311-318.

157. Кодекс адміністративного судочинства України [Електронний ресурс] : закон від 6 липня 2005 року № 2747-IV. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2747-15>

158. Кондик О. Ю. Забезпечення суспільних потреб або необхідності: окремі аспекти компенсації збитків приватних власників та правоволодільців [Текст] / О. Ю. Кондик // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція. – 2013. – № 6-3. – Т. 2. – С. 35-38.

159. Кондик О. Ю. Забезпечення суспільної потреби або необхідності: баланс приватних та публічних інтересів [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. Ю. Кондик; Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. – Київ, 2014. – 20 с.

160. Конституція України [Електронний ресурс] : закон України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>

161. Корецький А. В. Удосконалення економіко-правових основ відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб [Текст] / А. В. Корецький // Теорія та практика державного управління. – 2012. – Вип. 2. – С. 192-198.

162. Кубара У. Обтяження права власності на майно [Текст] / У. Кубара // Вісник Львівського університету. Серія юридична. – 2013. – Випуск 58. – С. 211-217.

163. Кубко А. Є. Реалізація публічних інтересів у цивільному праві України [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. Є. Кубко; Київський національний університет імені Тараса Шевченка. – Київ, 2012. – 18 с.

164. Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види [Текст] / П. Ф. Кулинич // Часопис Київського університету права. – 2010. – № 3. – С. 215-219.

165. Кустовська О. В. Правові аспекти відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності [Текст] / О. В. Кустовська, Б. М. Копайгора // Сталий розвиток економіки. – 2013. – № 3 (20). – С. 195-197.

166. Кучерук К. І. Договір купівлі-продажу земельної ділянки [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / К. І. Кучеренко; Національна академія наук України; Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. – Київ, 2002. – 16 с.

167. Лист Верховного Суду України від 29 жовтня 2008 року № 19-3767/0/8-08 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v3767700-08>

168. Лідовець Р. А. Змішані договори в цивільному праві України [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Р. А. Лідовець; Львівський національний університет імені Івана Франка. – Львів, 2005. – 19 с.

169. Луць А. В. Свобода договору в цивільному праві України [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. В. Луць ; Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. – К., 2001. – 18 с.

170. Мартин В. М. Право користування чужим майном [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. М. Мартин; Львівський національний університет імені Івана Франка. – Львів, 2006. – 19 с.

171. Мироненко І. В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / І. В. Мироненко; Національна академія наук України; Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. – Київ, 2008. – 18 с.

172. Мірошніченко А. Сфера допустимого застосування права примусового відчуження земельних ділянок в Україні [Текст] / А. Мірошніченко, А. Шаіпов // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2011. – Вип. 86. – С. 30-32.

173. Мірошніченко О. А. Право власності в розумінні Європейського суду з прав людини (загальна характеристика) / О. А. Мірошніченко // Форум права. – 2013. – № 2. – С. 371-374. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?Z21ID=&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&S21STN=1&S21REF=10&S21FMT=njuu_all&C21COM=S&S21CNR=20&S21P01=0&S21P02=0&S21P03=I&S21COLORTERMS=0&S21STR=EJ000026%2F2013%2F2

174. Міхно О. І. Припинення договору за цивільним законодавством України [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. І. Міхно; Науково-дослідницький інститут приватного права і підприємництва академії правових наук України. – Київ, 2007. – 26 с.

175. Мічурін Є. О. До природи обмежень майнових прав фізичних осіб / Є. О. Мічурін. – Форум права. – 2006. – № 3. – С. 81-86. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://forumprava.pp.ua/index.html>

176. Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (загальні положення) : монографія [Текст] / Є. О. Мічурін. – Х. : Юрсвіт, 2007. – 220 с.

177. Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб та договірна свобода [Текст] / Є. О. Мічурін // Університетські наукові записки. – 2011. – № 1 (37). – С. 6-11.

178. Мічурін Є. О. Підходи до формування поняття обтяжень майнових прав фізичних осіб / Є. О. Мічурін // Форум права. – 2007. – № 2. – С. 151-157. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2007-2/07meomfo.pdf>

179. Мічурін Є. О. Прояви теорії соціальної функції власності при встановленні обмежень прав осіб [Текст] / Є. О. Мічурін // Університетські наукові записки. – 2010. – № 4 (36). – С. 6-11.

180. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України. У 2-х т. Т. 1. / Відп. ред.. В. Г. Ротань. – 2-ге вид. – Х. : Фактор, 2010. – 800 с.

181. Непорушне право власності: українські реалії / М. Багній, О. Коваль, Л. Тарасенко, Т. Яцків / За заг. ред. Т. Яцків. – Львів, 2012. – 275 с.

182. Нижний С. В. Застава майнових прав як спосіб забезпечення виконання зобов'язань [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / С. В. Нижний; Національна академія наук України; Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. – Київ, 2007. – 18 с.

183. Николайчук Л. М. Цивільно-правові договори як підстави виникнення права приватної власності громадян [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Л. М. Николайчук; Національний університет внутрішніх справ. – Харків, 2004. – 20 с.

184. Озімок І. В. Цінність конституційного права власності на землю для вітчизняного суспільства [Текст] / І. В. Озімок // Митна справа. – 2013. – № 4 (88). – Ч. 2. – Книга 2. – С. 361-368.

185. Олюха В. Г. Цивільно-правовий договір: поняття, функції та система [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. Наук : 12.00.03 / В. Г. Олюха; Київський національний університет імені Тараса Шевченка. – Київ, 2003. – 15 с.

186. Осинська О. В. Обмеження прав і свобод людини: теоретико-прикладні аспекти [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / О. В. Осинська;

Національна академія наук України; Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. – Київ, 2010. – 23 с.

187. Павленко Д. Г. Принцип добросовісності в договірних зобов'язаннях [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Д. Г. Павленко; НДІ приват. права і підприємництва Акад. прав. наук України. – К., 2009. – 20 с.

188. Пацурківський Ю. П. Припинення права власності як форма його реалізації / Ю. П. Пацурківський // Форум права. – 2013. – № 3. – С. 453-459. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2013_3_76.pdf

189. Пейчев К. П. Правове регулювання відчуження земельних ділянок [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / К. П. Пейчев; Національна юридична академія імені Ярослава Мудрого. – Х., 2005. – 20 с.

190. Пейчев К. П. Правове регулювання відчуження земельних ділянок [Текст] : Монографія / К. П. Пейчев. – Х. : ХНУ імені В. Н. Каразіна, 2007. – 124 с.

191. Погребняк С. Закріплення основоположних принципів права в Конституції України [Текст] / С. Погребняк // Вісник Академії правових наук України. – 2009. – № 4. – С. 31-39.

192. Погребняк С. П. Основоположні принципи права [Текст] : автореф. дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.01 / С. П. Погребняк; Національна юридична академія України імені Ярослава Мудрого. – Харків, 2009. – 37 с.

193. Погрібний С. О. Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України [Текст] : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / С. О. Погрібний ; Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2009. – 36 с.

194. Полянек К. М. Нерухомість як особливий об'єкт права власності [Текст] / К. М. Полянек // Адвокат. – 2009. – № 7 (106). – С. 27-30.

195. Постанова Верховного Суду України від 15 травня 2013 року у справі № 6-35цс13 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/31398514>

196. Постанова Вищого адміністративного суду України від 16 січня 2014 року у справі № 9101/2а-2/12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/36775523>

197. Постанова Львівського апеляційного адміністративного суду від 2 серпня 2011 року № 2а-9104/4/11/ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/18571374>

198. Постанова Львівського апеляційного адміністративного суду від 24 травня 2012 року № 2а-9104/1/12/ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24228152>

199. Право власності в Україні [Текст] : Навч. посіб. / І. О. Дзера, Н. С. Кузнецова, О. А. Підпригора та ін.; За заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – К. : Юрінком Інтер, 2000. – 816 с.

200. Право власності на землю. Захист права власності [Текст] / Л. М. Горбунова, С. В. Богачов, І. Ф. Іванчук, Н. А. Кубар; Міністерство юстиції України. – К. : ТОВ «Поліграф-Експрес», 2006. – 60 с.

201. Про автомобільні дороги [Електронний ресурс] : закон України від 8 вересня 2005 року № 2862-IV. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2862-15>

202. Про адміністративне виселення громадян з житлових приміщень [Текст] : постанова ВУЦВК і РИК УСРР від 31 серпня 1927 року // Збірник узаконень та розпоряджень Робітничо-Селянського Уряду України. – 1927. – № 43. – Ст. 196.

203. Про вилучення земель для державних і громадських потреб [Текст] : постанова Всеукраїнського Центрального Виконавчого Комітету і Ради Народних Комісарів УСРР від 4 листопада 1925 року // Збірник узаконень та розпоряджень Робітничо-Селянського Уряду України. – 1925. – № 87. – Ст. 496.

204. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, з суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності [Електронний ресурс] : закон України

від 17 листопада 2009 року № 1559-VI. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>

205. Про відшкодування збитків землекористувачам і втрат сільськогосподарського виробництва при відведенні земель для державних або громадських потреб [Електронний ресурс] : постанова Ради Міністрів Української РСР від 10 жовтня 1974 року № 485. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP740485.html

206. Про власність [Електронний ресурс] : закон Верховної Ради УРСР від 7 лютого 1991 року № 697-XII. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/697-12>

207. Про внесення змін до Закону України «Про організацію та проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні» та інших законодавчих актів України [Електронний ресурс] : закон України від 5 червня 2009 року № 1474-VI. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1474-17>

208. Про Державний земельний кадастр [Електронний ресурс] : закон України від 7 липня 2011 року № 3613-VI. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3613-17/page>

209. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електронний ресурс] : закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/para038#o38>

210. Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними [Електронний ресурс] : постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 29 травня 2013 року № 11. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0011600-13>

211. Про деякі питання, зв'язані з відшкодуванням громадянам вартості належних їм будівель, що зносяться в містах, селищах міського типу та інших населених пунктах у зв'язку з відведенням земельних ділянок для державних і громадських потреб [Текст] : постанова Ради Міністрів Української РСР від 26 вересня 1966 року № 733 // Збірник постанов і розпоряджень уряду Української

радянської соціалістичної республіки. – К. : Видавництво політичної літератури України, 1966. – № 9. – Ст. 99.

212. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин [Електронний ресурс] : постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17 травня 2011 року № 6. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11>

213. Про заставу [Електронний ресурс] : закон України від 2 жовтня 1992 року № 2654-XII. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>

214. Про затвердження Положення про порядок порушення клопотань і вирішення питань про відведення земельних ділянок для державних і громадських потреб [Текст] : постанова Ради Міністрів Української РСР від 20 листопада 1970 року № 591 // Збірник постанов і розпоряджень уряду Української радянської соціалістичної республіки. – К. : Видавництво політичної літератури України, 1970. – № 11. – Ст. 127.

215. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру [Електронний ресурс] : постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF/paran19#n19>

216. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [Електронний ресурс] : наказ Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року № 296/5. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12/page>

217. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [Електронний ресурс] : постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/868-2013-%D0%BF/paran158#n158>

218. Про затвердження типової форми заяви (клопотання) про вибір місця розташування земельної ділянки [Електронний ресурс] : постанова Кабінету

Міністрів України від 18 лютого 2009 року № 113. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/113-2009-%D0%BF>

219. Про землеустрій [Електронний ресурс] : закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/858-15>

220. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів [Електронний ресурс] : закон України від 9 липня 2010 року № 2480-VI. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2480-17/para0109#o109>

221. Про зону надзвичайної екологічної ситуації [Електронний ресурс] : закон України від 13 липня 2000 року. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1908-14>

222. Про іпотеку [Електронний ресурс] : закон України від 5 червня 2003 року № 898-IV. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15>

223. Про мобілізаційну підготовку та мобілізацію [Електронний ресурс] : закон України від 21 жовтня 1993 року № 3543-XII. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3543-12>

224. Про оборону України [Електронний ресурс] : закон України від 6 грудня 1991 року № 1932-XII. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1932-12>

225. Про організацію та проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні [Електронний ресурс] : закон України від 19 квітня 2007 року № 962-V. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/962-16>

226. Про оренду землі [Електронний ресурс] : закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/161-14/print1391539332969676>

227. Про оцінку земель [Електронний ресурс] : закон України від 11 грудня 2003 року № 1378-IV. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1378-15/para095#o95>

228. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні [Електронний ресурс] : закон України від 12 липня 2001 року

№ 2658-III. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2658-14/para045#o45>

229. Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам [Електронний ресурс] : постанова Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 року № 284. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF>

230. Про порядок відшкодування громадянам вартості належних їм жилих будинків, інших будівель та пристроїв, що зносяться у зв'язку з вилученням земельних ділянок для державних або громадських потреб, і забезпечення їх жилою площею [Електронний ресурс] : постанова Ради Міністрів Української РСР від 17 січня 1962 року № 61. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/61-62-%D0%BF>

231. Про правовий режим воєнного стану [Електронний ресурс] : закон України від 6 квітня 2000 року № 1647-III. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1647-14/para0116#o116>

232. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ [Електронний ресурс] : постанова пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року № 7. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04>

233. Про страхування [Електронний ресурс] : закон України від 7 березня 1996 року № 85/96-ВР. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/85/96-%D0%B2%D1%80/para0133#o133>

234. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними [Електронний ресурс] : постанова Пленуму Верховного Суду України від 6 листопада 2009 року № 9. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09>

235. Продаєвич І. С. Припинення зобов'язання неможливістю його виконання [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. С. Продаєвич; Одеська національна юридична академія. – Одеса, 2009. – 24 с.

236. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод [Електронний ресурс] : протокол Ради Європи від 20 березня 1952 року. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/994_535

237. Процьків Н. М. Правове регулювання розірвання цивільно-правових договорів за цивільним законодавством України [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н. М. Процьків; Інститут держави і права імені В. М. Корецького. – Київ, 2003. – 18 с.

238. Рабінович П. Приватне й публічне у природному праві та законодавстві [Текст] / П. Рабінович // Вісник Академії правових наук України. – 2004. – № 3. – С. 3-15.

239. Регулювання ринку земель в Україні : монографія [Текст] / Мартин А. Г. – К. : Аграр Медіа Груп, 2011. – 254 с.

240. Резніченко С. В. Співвідношення понять обмеження та обтяження права приватної власності [Текст] / С. В. Резніченко, В. В. Федорова // Південноукраїнський правничий часопис. – 2012. – № 4. – С. 78-79.

241. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Вищого адміністративного суду України щодо офіційного тлумачення положень частини першої статті 143 Конституції України, пунктів «а», «б», «в», «г» статті 12 Земельного кодексу України, пункту 1 частини першої статті 17 Кодексу адміністративного судочинства України від 1 квітня 2010 року у справі № 1-6/2010 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v010p710-10>

242. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 50 народних депутатів України щодо офіційного тлумачення окремих положень частини першої статті 4 Цивільного процесуального кодексу України (справа про охоронюваний законом інтерес) від 1 грудня 2004 року у справі № 18-рп/2004 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v018p710-04>

243. Розгон О. В. Межі та обмеження права власності [Текст] : Монографія / О. В. Розгон. – Х., 2006. – 188 с.

244. Романюк М. З. Поняття та структура правового режиму земель [Електронний ресурс] / М. З. Романюк // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. – 2008. – Вип. 20. – С. 165-172. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/apvchzu_2008_20_27.pdf

245. Ромовська З. В. Проблеми захисту права власності фізичної особи [Текст] / З. В. Ромовська // Вісник Академії адвокатури України. – 2009. – № 2 (15). – С. 5-10.

246. Рябець К. А. Колізія вітчизняного земельного законодавства в аспекті права власності на землю [Текст] / К. А. Рябець, М. В. Самойлов // Юридична наука. – 2013. – № 5. – С. 40-46.

247. Самойленко В. М. Цивільне та сімейне право України: Навчальний посібник: Частина перша [Текст] / В. М. Самойленко / Видання друге, перероблене та доповнене. – Харків : Юрсвіт, 2007. – 460 с.

248. Сидор В. Д. Правовий режим земель в земельному законодавстві України [Текст] / В. Д. Сидор // Адвокат. – 2010. – № 8 (119). – С. 27-31.

249. Скакун О. Ф. Теорія права і держави [Текст] : Підручник / О. Ф. Скакун. – 2-ге видання. – К. : Алерта ; КНТ ; ЦУЛ, 2010. – 520 с.

250. Скрипник В. Л. Захист інтересів власника при примусовому припиненні права власності [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. Л. Скрипник; Національна академія внутрішніх справ. – Київ, 2013. – 19 с.

251. Сопільник Л. І. Цивільне право України: курс лекцій (загальна частина): навч. посібник [Текст] / Л. І. Сопільник, В. В. Новіков, І. М. Томюк, Л. А. Гачак-Величко. – Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2012. – 440 с.

252. Спасибо І. А. Набуття права власності особою при його припиненні в іншої особи: окремі проблеми волі та правонаступництва [Текст] / І. А. Спасибо // Університетські наукові записки. – 2008. – № 4 (28). – С. 171-174.

253. Спасибо-Фатєєва І. Форми права власності [Текст] / І. Спасибо-Фатєєва // Вісник Академії правових наук України. – 2009. – 3 (58). – С. 145-154.

254. Суєтнов Є. П. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Є. П. Суєтнов; Національний університет «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого». – Х., 2013. – 20 с.

255. Суєтнов Є. П. Законодавчий перелік суспільних потреб у відносинах з відчуження земельних ділянок [Текст] / Є. П. Суєтнов // Університетські наукові записки. – 2013. – № 4 (48). – С. 305-314.

256. Сурков В. Цивільне право [Текст] / В. Сурков. – К. : Видавництво політичної літератури України, 1966. – 71 с.

257. Теорія держави і права : навч. посіб. / [С. К. Бостан, С. Д. Гусарєв, Н. М. Пархоменко та ін.]. – К. : ВЦ «Академія», 2013. – 348 с.

258. Теорія держави і права : підруч. для студ. юрид. вищ. навч. закл. / О. В. Петришина, С. П. Погребняк, В. С. Смородинський та ін. ; за ред. О. В. Петришина. – Х. : Право, 2014. – 368 с.

259. Титова Н. Землі як об'єкт правового регулювання [Текст] / Н. Титова // Право України. – 1998. – № 4. – С. 10-15.

260. Тоцький Б. А. Реалізація принципу пропорційності через використання преамбули [Текст] / Б. А. Тоцький, З. С. Черненко // Наукові праці Національного авіаційного університету. Серія «Юридичний вісник. «Повітряне і космічне право». – 2010. – № 1. – С. 23-26.

261. Туцький Ю. В. Правове регулювання викупу земельних ділянок для суспільних потреб в Україні [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Ю. В. Туцький; Київський національний університет ім. Тараса Шевченка. – Київ, 2014. – 16 с.

262. Уварова О. О. Принципи права у правозастосуванні: загальнотеоретична характеристика [Текст] : монографія / О. О. Уварова. – Харків : «Друкарня МАДРИД», 2012. – 196 с.

263. Утехін І. Б. Виконання договорів з передачі майна у власність [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. Б. Утехін; Науково-дослідний

інститут приватного права і підприємництва Академії правових наук України. – Київ, 2009. – 18 с.

264. Ухвала Верховного Суду України від 25 лютого 2009 року у справі № 6-6689св08 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/3179204>

265. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 25 січня 2012 року у справі № А/9991/35/11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/32277552>

266. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 19 квітня 2012 року у справі № А/9991/2/12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/23737794>

267. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 24 квітня 2012 року у справі № А/9991/32/11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24012813>

268. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 2 жовтня 2012 року у справі № А/9991/11/12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/26413036>

269. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 14 травня 2013 року у справі № К/9991/46322/12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/31616245>

270. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 16 травня 2013 року у справі К/9991/78496/11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/31481714>

271. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 13 листопада 2013 року у справі № К/9991/20517/11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/35425341>

272. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 28 листопада 2013 року у справі № К/9991/71098/11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/36359997>

273. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 27 серпня 2012 року у справі № 6-25577св12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/26093591>

274. Ухвала Львівського апеляційного адміністративного суду від 13 липня 2011 року у справі № 2а-6/11/9104 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/18627325>

275. Фролов Ю. М. Цивільне право України : навчальний посібник. Т. 1 [Текст] / Ю. М. Фролов, В. К. Антошкіна, В. С. Турскова. – Донецьк : Юго-Восток, 2012. – 587 с.

276. Харитонов Є. О. Цивільні правовідносини : монографія [Текст] / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova. – 2-е видання, перероб. і доп. – Одеса : Фенікс, 2011. – 456 с.

277. Харченко Г. Г. Право власності: окремі проблеми теорії та практики [Текст] / Г. Г. Харченко // Часопис Академії адвокатури України. – 2013. – № 19. – С. 1-6.

278. Харченко О. С. Підстави припинення права власності [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. С. Харченко; Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва; Академія правових наук України. – Київ, 2007. – 20 с.

279. Христенко Н. Ю. Право спільної сумісної власності фізичних осіб [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н. Ю. Христенко; Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Академії Правових наук України. – Київ, 2006. – 24 с.

280. Цивільне право : підручник : у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, М. В. Домашенко та ін. ; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – 2-ге вид., переробл. та допов. – Х. : Право, 2014. – Т. 1. – 656 с.

281. Цивільне право України. Загальна частина : підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – 3-тє вид., перероб. і допов. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 976 с.

282. Цивільне право України (у запитаннях та відповідях) : Навчальний посібник : Практикум [Текст] / За ред. В. К. Матвійчука, І. С. Тімуша. – К. : ВНЗ «Національна академія управління», 2013. – 348 с.

283. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] : закон від 16 січня 2003 року № 435-IV. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

284. Цивільний кодекс Української РСР [Електронний ресурс] : закон Верховної Ради УРСР від 18 липня 1963 року № 1540-VI. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1540-06/ed19630718>

285. Черногуз А. Ф. Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам за земельним законодавством [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / А. Ф. Черногуз; Національна академія наук України; Інститут держави і права ім. В.М. Корецького. – К., 2012. – 20 с.

286. Acquisition of Land Act [Computer-assisted resource] : Act of the 30th October 1981. – Access mode: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1981/67>

287. Housing Act [Computer-assisted resource] : Act of the 12th July 1990. – Access mode: <http://www.irishstatutebook.ie/1966/en/act/pub/0021/print.html#sec1>

288. Judgment of the Chamber of the European Court of Human Rights of March the 15th of 2011 in Case of Çaush Driza v. Albania [Computer-assisted resource]. – Access mode: [http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-103927#{"itemid":\["001-103927"\]}](http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-103927#{)

289. Judgment of the Chamber of the European Court of Human Rights of November the 3rd 2011 in Case of Naci Akkuş and Necmi Akkuş v. Turkey [Computer-assisted resource]. – Access mode: <http://caselaw.echr.globe24h.com/0/0/turkey/2011/11/03/case-of-naci-akkus-and-necmi-akkus-v-turkey-107254-10443-08.shtml>

290. Judgment of the Chamber of the European Court of Human Rights of November the 10th of 2009 in Case of Schembri and others v. Malta [Computer-assisted

resource]. – Access mode: [http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-69560#{"fulltext":\["\(\\"land acquisition\\"\)"\],"itemid":\["001-95677"\]}](http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-69560#{)

291. Judgment of the Chamber of the European Court of Human Rights of November the 22nd of 2011 in Case of Curmi v. Malta [Computer-assisted resource]. – Access mode: [http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-69560#{"fulltext":\["\(\\"land acquisition\\"\)"\],"itemid":\["001-107548"\]}](http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-69560#{)

292. Judgment of the Chamber of the European Court of Human Rights of November the 22nd of 2011 in Case of Frendo Randon and Others v. Malta [Computer-assisted resource]. – Access mode: [http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-69560#{"fulltext":\["\(\\"land acquisition\\"\)"\],"itemid":\["001-107539"\]}](http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-69560#{)

293. Judgment of the Chamber of the European Court of Human Rights of November the 27th of 2007 in Case of Urbárska obec Trenčianske Biskupice v. Slovakia [Computer-assisted resource]. – Access mode: [http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx#{"appno":\["74258/01"\],"itemid":\["001-83456"\]}](http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx#{)

294. Judgment of the Chamber of the European Court of Human Rights of October the 11th of 2011 in Case of Vassallo v. Malta [Computer-assisted resource]. – Access mode: [http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-69560#{"fulltext":\["\(\\"land acquisition\\"\)"\],"itemid":\["001-106773"\]}](http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-69560#{)

295. Judgment of the Chamber of the European Court of Human Rights of September the 24th 1993 in Case of Papamichalopoulos and others v. Greece [Computer-assisted resource]. – Access mode: [http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-57836#{"itemid":\["001-57836"\]}](http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-57836#{)

296. Judgment of the Fourth Session of the European Court of Human Rights of April the 8th 2008 in Case of Bezzina Wettinger and Others v. Malta [Computer-assisted resource]. – Access mode: [http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-69560#{"fulltext":\["\(\\"land acquisition\\"\)"\],"itemid":\["001-85724"\]}](http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-69560#{)

297. Judgment of the Grand Chamber of the European Court of Human Rights of November the 23rd 2000 in Case of the Former King of Greece and Others v. Greece [Computer-assisted resource]. – Access mode: [http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-59051#{\"itemid\":\[\"001-59051\"\]}](http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-59051#{\)

298. Judgment of the Grand Chamber of the European Court of Human Rights of October the 25th 2012 in Case of Vistiņš and Perepjolkins v. Latvia [Computer-assisted resource]. – Access mode: [http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-114277#{\"itemid\":\[\"001-114277\"\]}](http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-114277#{\)

299. Judgment of the Plenary Session of the European Court of Human Rights of September the 23rd 1982 in Case of Sporrang and Lönnroth v. Sweden [Computer-assisted resource]. – Access mode: [http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-57580#{\"itemid\":\[\"001-57580\"\]}](http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-57580#{\)

300. Kalbro Th. Private Compulsory Acquisition and the Public Interest Requirement / Thomas Kalbro [Computer-assisted resource]. – Access mode: https://www.fig.net/pub/monthly_articles/september_2007/september_2007_kalbro.pdf

301. Metropolitan Police Act 1886 [Computer-assisted resource] : Act of the 4th June 1886. – Access mode: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Vict/49-50/22/introduction>

302. Military Lands Act 1892 [Computer-assisted resource] : Act of the 27th June 1892. – Access mode: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Vict/55-56/43/introduction>

303. Roads Act [Computer-assisted resource] : Act of the 23th December 1920. – Access mode: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/10-11/72/introduction>

304. Town and Country Planning Act [Computer-assisted resource] : Act of the 24th May 1990. – Access mode: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/8/contents>

305. Viitanen K. Global Concerns in Compulsory Purchase and Compensation Processes [Computer-assisted resource] / K. Viitanen, I. Kakulu – Access mode: https://www.fig.net/pub/fig2008/papers/ts04b/ts04b_01_viitanen_kakulu_2647.pdf

306. L'arrêt de Cour Européenne des Droits de l'Homme de 18 mars 2008 en l'affaire *Maio c. Italie* [Accessible par ordinateur]. – Mode d'accès: [http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx#{"itemid":\["001-85474"\]}](http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx#{)

Додаток

Пропозиції змін до положень чинного законодавства України у сфері відчуження земельних ділянок для суспільних потреб

1. В Закон про відчуження земель пропонуються наступні зміни та доповнення:

– абз. 5 ч. 1 ст. 1 викласти в наступній редакції: «виключна необхідність – це об'єктивна життєва обставина, обумовлена публічними інтересами, що вимагає використання конкретно визначеної земельної ділянки приватної власності (за відсутності можливості її заміни іншою земельною ділянкою, яка не перебуває в державній власності) для досягнення невідкладних економічно, екологічно, соціально та технологічно значимих цілей за умови, що отриманий економічний, екологічний, соціальний чи технологічний ефект буде вищий, ніж при використанні земельної ділянки в режимі, що існує»;

– абз. 6 ч. 1 ст. 1 викласти в наступній редакції: «публічний інтерес – це є обумовлене публічними потребами прагнення до набуття економічно, політично, соціально вигідних наслідків, результат досягнення яких створює блага для невизначеної кількості людей; користь від реалізації даного прагнення в цілому покращує якість життя, удосконалює його або ж забезпечує умови для подальшого розвитку та існування держави, суспільства та окремих індивідів чи їх об'єднань взагалі»;

– ч. 6 ст. 4 викласти в наступній редакції: «Примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності здійснюється за умови повної компенсації вартості збитків власника земельної ділянки або за умови надання її власнику відповідно іншої рівноцінної земельної ділянки»;

– доповнити ч. 4 ст. 5 реченням наступного змісту: «За рахунок коштів відповідного бюджету також сплачуються витрати на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної

ділянки в натурі (на місцевості) у випадку необхідності державної реєстрації земельної ділянки, що планується до відчуження для суспільних потреб»;

– доповнити ст. 6-1, яку викласти в наступній редакції:

«Стаття 6-1. Особливості відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, щодо яких зареєстровані інші речові права, обтяження чи обмеження.

У випадку наявності зареєстрованих в установленому законодавством порядку інших речових прав на земельну ділянку, що відчужується для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, обтяжень чи обмежень у її використанні, орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, на користь якого проводиться відчуження земельної ділянки, зобов'язаний інформувати носіїв відповідних прав в порядку інформування власника земельної ділянки, визначеному цим Законом.

Особи, яким належать інші речові права на земельні ділянки або на користь яких встановлені обтяження чи обмеження у використанні земельних ділянок, мають право на компенсацію всіх збитків, у тому числі й упущеної вигоди, пов'язаних із відчуженням земельних ділянок, а також на компенсацію вартості поліпшень земельних ділянок, що були проведені.

Обов'язок доведення розміру збитків та проведених поліпшень покладається на таких осіб. Кінцевий розмір відшкодування визначається шляхом переговорів між органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, у власність яких відчужуються земельні ділянки, та особами, яким належать інші речові права на земельні ділянки або на користь яких встановлені обтяження чи обмеження у використанні земельних ділянок.

Проведення переговорів ініціюється такими особами шляхом направлення письмового повідомлення. Результат переговорів оформлюється договором про компенсацію збитків та інших витрат.

Будь-які незгодженості та суперечки між сторонами переговорів вирішуються в судовому порядку»;

- абз. 1 ч. 1 ст. 7 викласти в наступній редакції: «будівництво об'єктів національної безпеки і оборони»;
- ч. 2 ст. 10 Закону про відчуження земель абзацом другим наступного змісту: «Разом із повідомленням про прийняття рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб орган державної влади та орган місцевого самоврядування повідомляє власника земельної ділянки про страхування своєї цивільно-правової відповідальності на випадок неможливості відшкодувати вартість земельної ділянки та всі необхідні витрати її власника у зв'язку із відчуженням такої земельної ділянки».
- ч. 2 ст. 11 викласти в наступній редакції: «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, або щодо земельної ділянки зареєстровано право сервітуту, суперфіцію чи емфітевзису за іншою особою чи власник земельної ділянки, що підлягає викупу, не є власником інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, до участі в переговорах долучаються власники цих об'єктів, заставодержателі та носії інших речових прав на земельну ділянку чи на об'єкти, що на ній розміщені»;
- доповнити ст. 11 частиною четвертою наступного змісту: «Під час проведення переговорів із власником (власниками) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, органи державної влади та органи місцевого самоврядування не мають права здійснювати тиск на власника (власників), впливаючи на вільне прийняття рішення щодо надання згоди на викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені. Вважається, що до моменту укладання договору щодо переходу права власності на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, власник не надав згоди на викуп земельної ділянки. Будь-які обмеження права власника на відмову від викупу земельної ділянки є нікчемними»;
- доповнити ст. 14 частиною третьою наступного змісту: «Розмір грошового відшкодування, визначений в процесі проведення переговорів із

власником земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, до дня укладання договору щодо переходу права власності на вищевказані об'єкти перераховується на депозитний рахунок нотаріуса за місцем розташування об'єктів нерухомого майна, в порядку, визначеному законодавством. Нотаріус має право вчиняти нотаріальне посвідчення договору щодо переходу права власності на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб, виключно після отримання підтверджуючих документів про зарахування розміру грошового відшкодування на депозитний рахунок нотаріуса на ім'я власника вищевказаного нерухомого майна»;

– ч. 1 ст. 15 викласти в наступній редакції: «У разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, на їх викуп для реалізації публічних інтересів при наявності виключної необхідності такі земельні ділянки можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність тільки для розміщення наступних об'єктів:»;

– доповнити ст. 19 частиною 7 наступного змісту: «7. У випадку, коли після укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, але до моменту його повного виконання сторонами, потреба у даній земельній ділянці зникне з будь-яких причин, за наявності згоди продавця земельної ділянки сторони мають право укласти додаткову угоду до договору купівлі-продажу земельної ділянки, якою відмовляються від його виконання. Додаткова угода підлягає нотаріальному посвідченню. Сторони повертають один одному грошові кошти та документи, що були отримані ними від іншої сторони на виконання договору».

2. В ЦК України пропонуються наступні зміни та доповнення:

– ст. 350 викласти в наступній редакції:

«Стаття 350. Викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, приватної власності для реалізації публічних інтересів чи їх примусове відчуження у зв'язку із виключною необхідністю.

Регулювання відносин із відчуження земель, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, приватної власності для реалізації публічних інтересів чи їх примусового відчуження у зв'язку із виключною необхідністю відбувається відповідно до положень цього Кодексу в порядку, визначеному в спеціальному законі, прийнятому на його виконання.

Питання компенсації вартості земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, а також інших витрат, пов'язаних із відчуженням цих об'єктів, повинні вирішуватися відповідно до керівних принципів цивільного права.

Процедура відчуження земельних ділянок для реалізації публічних інтересів чи їх примусового відчуження у зв'язку із виключною необхідністю не може суперечити положенням земельного та екологічного права в частині особливостей використання земель».

3. В ЗК України пропонуються наступні зміни та доповнення:

– доповнити ст. 3 частиною третьою наступного змісту: «Відносини, що виникають у зв'язку із викупом земельних ділянок для реалізації публічних інтересів чи їх примусовим відчуженням у зв'язку із виключною необхідністю, регулюються положеннями цивільного законодавства України. Цим кодексом регулюються питання, пов'язані із забезпеченням використання земель за їх цільовим призначенням, забезпеченням раціонального використання земель та їх охорони».

4. В Закон України «Про страхування» від 7 березня 1996 року № 85/96-ВР пропонуються наступні зміни та доповнення:

– доповнити ч. 1 ст. 7 Закону України «Про страхування» пунктом 47 наступного змісту: «страхування відповідальності органів державної влади та органів місцевого самоврядування, на чию користь відчужується земельна ділянка із приватної власності, за проведення повної компенсації вартості земельної

ділянки, а також усіх витрат, понесених власником у зв'язку з її відчуженням для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

5. В Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868, пропонується внести наступні зміни та доповнення:

- доповнити п. 37 абз. 16 наступного змісту: «16) договір про перехід права власності на земельну ділянку в результаті її викупу для суспільних потреб або рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки в державну чи комунальну власність з мотивів суспільної необхідності щодо припинення права оренди, емфітевзису та суперфіцію»;

- абз. 16) п. 37 відповідно вважати абз. 17).