

УДК 625.7/.8:332.6

Харченко А.М., канд. техн. наук

ОСОБЛИВОСТІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МАЙНОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, ВІДВЕДЕНІ ПІД ОБ'ЄКТИ ТРАНСПОРТНОГО БУДІВНИЦТВА

Анотація. У статті наведено основні етапи здійснення відведення земельних ділянок під будівництво автомобільних доріг та споруд на них, приведені основні проблеми та недоліки законодавства щодо регулювання майнових прав на земельні ділянки дорожнього господарства. Також у статті приведена процедура здійснення викупу земельної власності під об'єкти транспортного будівництва.

Об'єкт дослідження – майнові права на земельні ділянки, відведені під об'єкти транспортного будівництва.

Метою статті є визначення основних особливостей забезпечення майнових прав на земельні ділянки, відведені під об'єкти транспортного будівництва.

Приведені у статті основні проблеми та недоліки законодавства щодо регулювання майнових прав на земельні ділянки дорожнього господарства можуть бути використані як основа для його удосконалення.

Ключові слова: земельна ділянка, майнові права, відведення, суспільні потреби, дорожнє господарство.

Аннотация. В статье указаны основные этапы осуществления отвода земельных участков под строительство автомобильных дорог и сооружений на них, приведены основные проблемы и недостатки законодательства по регулированию имущественных прав на земельные участки дорожного хозяйства. Также в статье приведена процедура осуществления выкупа земельной собственности под объекты транспортного строительства.

Объект исследования - имущественные права на земельные участки, отведенные под объекты транспортного строительства.

Целью статьи является определение основных особенностей обеспечения имущественных прав на земельные участки, отведенные под объекты транспортного строительства.

Приведенные в статье основные проблемы и недостатки законодательства по регулированию имущественных прав на земельные участки дорожного хозяйства могут быть использованы как основа для его усовершенствования.

Ключевые слова: земельный участок, имущественные права, отвод, общественные потребности, дорожное хозяйство.

Annotation. The article presents the main stages of the implementation of land allocation for construction of roads and buildings on them, given the major problems and drawbacks of legislation on regulation of property rights to land roads. Also in the article the implementation process of redemption of land ownership in the objects of transport construction.

Object of study - the property rights to land plots allocated for transport construction.

The article is to define the main features of the software property rights to land plots allocated for transport construction.

The main problems and shortcomings of legislation on regulation of property rights to land of road sector which are given in the article can be used as a basis for its improvement.

Keywords: land, property rights, allocation, social needs, road sector.

Постановка проблеми

Розбудова мережі автомобільних доріг в Україні, а також спорудження необхідних транспортних об'єктів на них, вимагають відведення та належного юридичного оформлення земельних ділянок, необхідних для здійснення проектів як нового будівництва, так і реконструкції. Нажаль, землевідведення в Україні – це довготривалий бюрократичний процес, який включає як підготовку проектної документації по землевідводу, так і вирішення правових питань з забезпечення майнових прав дорожнього господарства на необхідні земельні ділянки.

Правовий режим земель дорожнього господарства практично не досліджений. В більшості нормативно-правових актах землі дорожнього господарства не визначені як окрема категорія. Існуюче законодавче закріплення правового регулювання земель дорожнього господарства зумовлює необхідність концептуального дослідження та наведення проблем формулювання правового режиму цих земель.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Дослідженням в галузі забезпечення майнових прав на земельні ділянки присвячені роботи В. Андрейцевого, Г. Балюка, А. Гетьмана, В. Гуревського, М. Краснової, П. Кулинича, М. Марчука, В. Мунтяна, В. Носіка, О. Погрібного, В. Семчика, Є. Суєтнова, Н. Титової, Ю. Шемшученка, М. Шульги. Проте, слід зазначити, що питанням забезпечення правового статусу земель, відведених під транспортне будівництво, приділено дуже мало уваги.

Постановка завдання

Метою статті є визначення основних особливостей забезпечення майнових прав на земельні ділянки, відведені під об'єкти транспортного будівництва.

Виклад основного матеріалу.

Стаття 71 Земельного кодексу України [1] визначає поняття земель дорожнього господарства та характеризує їхній склад. Правовий режим земельних ділянок дорожнього господарства визначається Законом України "Про автомобільні дороги" [2]. Зокрема, у статті 14 цього Закону сказано, 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.

В юридичній літературі цей процес називається відчуження земельної власності для суспільних потреб, до яких відноситься потреба у земельних ділянках при здійсненні будівництва, ремонту, реконструкції чи утримання об'єктів транспортної інфраструктури. Окрім Закону України "Про автомобільні дороги" процедуру купівлі та відчуження земельної власності для суспільних потреб регулює Земельний кодекс України, Закон України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб" [3], Закон України "Про оцінку земель" [4] та ін. Згідно чинного законодавства право на купівлю земельних ділянок для суспільних потреб належить виключно державним органам та місцевим адміністраціям, а об'єктом відчуження – є земельна ділянка (або її частина), житловий будинок, споруди, інші будівлі, багаторічні насадження та інше нерухоме майно, яке знаходиться у власності фізичних або юридичних осіб.

Одним із основних ризиків є відсутність згоди власника земельної ділянки на укладення угоди про вилучення земельної ділянки для суспільних потреб. У разі незгоди власників із запропонованою ціною викуп цих земель здійснюється в судовому порядку.

Аналіз чинного законодавства дозволив визначити наступні етапи отримання земельних ділянок під будівництво автомобільних доріг загальнодержавного значення:

- 1) погодження з територіальними громадами та органами місцевого самоврядування розташування автомобільної дороги з врахуванням містобудівної або землевпорядної документації;
- 2) вибір земельної ділянки для будівництва автомобільної дороги суб'єктом, що здійснює будівництво та реалізує державну політику у сфері розвитку мережі автомобільних доріг;
- 3) проведення вилучення (викупу) приватних земельних ділянок та об'єктів нерухомості для суспільних потреб; вилучення відповідних ділянок від територіальних громад у власність чи постійне користування для будівництва та експлуатаційного утримання автомобільної дороги;
- 4) виготовлення та погодження проекту земле відводу; отримання дозволу на право будівництва та експлуатаційного утримання автомобільної дороги.

Сам процес придбання земельної власності повинен включати (рис. 1).

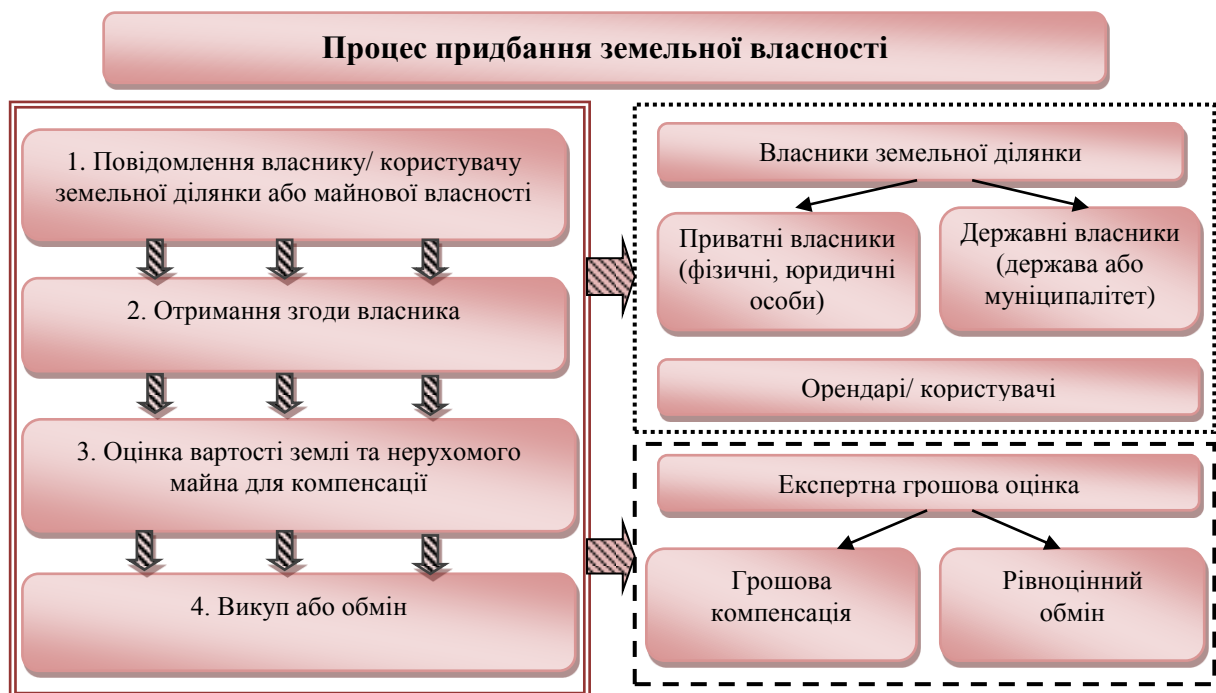


Рисунок 1 - Процес придбання земельної власності для суспільних потреб

1. Повідомлення власнику/ користувачу земельної ділянки або майнової власності. Повідомлення передається власнику у письмовому вигляді представниками державних органів чи місцевих адміністрацій. До нього додається план земельної ділянки (або її частини), яка призначена для придбання, і копія рішення про відчуження (купівлю/обмін), засвідчена згідно з вимогами Закону України “Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб” [3].

2. Отримання згоди власника.

3. Оцінка вартості землі або активів для компенсації. На цьому етапі проводиться експертна грошова оцінка земельної ділянки та нерухомого майна ліцензованими організаціями, при чому власник має право виконувати одночасно експертну грошову оцінку в іншій ліцензованій установі за свій рахунок.

4. Викуп або обмін. Вартість земельної ділянки та нерухомого майна може бути компенсована власнику або у грошових коштах, або шляхом надання іншої рівноцінної земельної ділянки чи нерухомості за визначеною на момент викупу вартістю.

Слід зазначити, що на сьогодні, незалежно від сформованого законодавства щодо відведення земельних ділянок під будівництво, існує ряд проблем, починаючи від виділення земельних ділянок та погодження проектної документації і закінчуючи реєстрацією прав на них (рис. 2).

Однією з основних проблем при відведенні земельних ділянок під будівництво є те, що у чинному законодавстві не передбачено можливість автоматичного переходу права користування земельною ділянкою (оренди) при переході права власності на нерухоме майно. Новий власник нерухомості фактично повинен пройти всю процедуру відведення земельної ділянки в користування та укладення договору оренди, що при оптимістичному сценарії може тривати близько півроку. При цьому новий власник нерухомості не може ефективно користуватися своєю власністю (наприклад, здійснити реконструкцію) [5].

Також, відсутній публічний доступ до баз даних про земельні ділянки державної і комунальної власності, отже інвестори не мають можливості перевірити в публічно доступних джерелах чи вільні вони від забудови або можуть бути використані для реалізації будівельних проектів [5].



Рисунок 2 - Проблеми забезпечення майнових прав на відведені земельні ділянки під будівництво транспортних споруд

Власність в Україні ділиться на приватну, державну і комунальну. При чому останніх два види власності іноді існують нероздільно (наприклад, державні землі в зоні міст; землі, які мають культурно-історичну цінність і т.д.). Ділянка може бути одночасно під державною охороною і перебувати на балансі міста. На сучасному етапі процес законодавчого розподілу між державними і комунальними земельними ділянками поки не завершений. Тому, в цілому важко ідентифікувати власника земельних ділянок, що призводить до значних затримок при оформленні документації.

Також, слід зазначити, що повинне бути врегульовано питання відчуження земель, які перебувають у приватній власності. Підстави і порядок примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності визначаються законодавством [1, 3]. За деякими ознаками він схожий з примусовим викупом земельної ділянки для суспільних потреб за умови повного відшкодування його вартості. Загальновідомо, що власність - основа ринкової економіки. Саме тому Конституція України закріплює гарантії цього права. Так, ст. 41 Основного Закону визначає, що ніхто не може бути

протиправно позбавлений права власності [6]. Так, з одного боку, держава передбачила юридичні випадки, з настанням яких припиняється право власності на землю, а з іншого - розробила механізми примусового позбавлення юридичних або фізичних осіб права власності на земельні ділянки.

Крім того існують ризики:

- відсутності документів на земельні ділянки у громадян, які набуті за правом спадщини;
- відсутності інформації про місце знаходження власників земельних ділянок;
- відсутності кадастрових номерів земельних ділянок, які належать громадянам;
- помилок у державних правовстановлюючих актах.

Ще однією проблемою є удосконалення законодавства щодо використання для будівництва доріг земель сільськогосподарського призначення, погодження місць розташування об'єктів, так як в існуючому законодавстві, зокрема, в статті 23 Земельного кодексу України, встановлена чітка пріоритетність земель сільськогосподарського призначення при використанні цих земель для будівництва доріг (дозволяється відвід несільськогосподарських угідь або тільки тих сільськогосподарських угідь, які гіршої якості).

Також у законодавстві не чітко прописана процедура визначення правового режиму земельних ділянок, що підпадають одночасно під ознаки кількох різновидів зі складу земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (наприклад, земельних ділянок на перехрещенні лінійних мереж та автомобільної дороги).

Не в повній мірі забезпечено захист земель дорожнього господарства, зокрема, не чітко прописаний правовий режим використання та охорони смуг відведення; використання земель з метою захисту земляного полотна від зсувів, вітрової ерозії, снігопадів та інших природних явищ; не визначено порядок резервування земель для перспективного планування розбудови мережі автомобільних доріг.

Подолання цих проблем напряму впливає на процес відведення земельних ділянок для будівництва автомобільних доріг та потребує скоординованих дій як представників галузі, так і законодавців.

Висновки

Суспільна необхідність розвитку мережі автомобільних доріг, пов'язана з підвищенням інтенсивності руху та недостатнім забезпеченням функціонування міжнародних коридорів на території України, утворює потребу щодо організаційної координації спільних дій декількома суб'єктами владних повноважень щодо процедури викупу та вилучення земельних ділянок та нерухомих об'єктів (майна) на них для суспільних потреб. Проведене дослідження проблем забезпечення майнових прав на земельні ділянки під час відведення для потреб дорожнього господарства визначило недосконалість діючого в цій сфері законодавства та необхідність подальших досліджень у цій сфері з метою визначення правого режиму земель дорожнього господарства та виведення злагодженого алгоритму відведення земельних ділянок під об'єкти транспортного будівництва.

Література

1. Земельний кодекс України. Верховна Рада України: Кодекс України, Кодекс, Закон від 25.10.2001. - № 2768-III. [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Про автомобільні дороги: Закон України. Верховна Рада України: Закон від 08.09.2005. - № 2862-IV. [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2862-15>
3. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб: Закон України. Верховна Рада України: Закон від 17.11.2009. - № 1559-VI. [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>
4. Про оцінку земель: Закон України. Верховна Рада України: Закон від 11.12.2003. - № 1378-IV [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/ru/1378-15>
5. Зменшення корупційних ризиків та створення умов для залучення інвестицій в будівництві: системний звіт / Рада бізнес-омбудсмена України. - Київ, 2016. [Електронний ресурс] - Режим доступу: https://boi.org.ua/media/uploads/q2_2016/system_01_ua.pdf.
6. Конституція України: [з зм. і доп., внесеними Законом України від 1 лютого 2011 р. № 2952-VI]. - Харків: Фактор, 2011. - 118 с.

Рецензенти:

Савенко В.Я., д-р тех. наук, Національний транспортний університет.

Казачков І.В., д-р тех. наук, Ніжинський державний університет ім. М. Гоголя.

Reviewers:

Savenko V.Ya., Dr. Tech. Sci., National Transport University.

Kazachkov I.V, Dr. Tech. Sci., State University of Nizhyn M. Gogol.

Стаття надійшла до редакції: **08.08.2016 р.**