

УДК 625.7/.8:332.6

Харченко А.М., канд. техн. наук, Тігарева О.О.

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД ОБ'ЄКТИ ТРАНСПОРТНОГО БУДІВНИЦТВА

Анотація. В статті розкриті питання та процедура відведення земельних ділянок під транспортне будівництво.

Об'єкт дослідження – земельні ділянки чи інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які необхідно вилучити для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Метою статті є аналіз теоретичних аспектів відведення земельних ділянок під об'єкти транспортного будівництва.

Методи дослідження – аналіз та теоретичне узагальнення відводу земельних ділянок під транспортне будівництво.

Проведене дослідження дозволило зробити висновок, що земельні ділянки та порядок примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності визначаються законодавством. Проте, процедура відчуження досить складна, недосконала і довготривала та потребує розробки сучасного спрощеного механізму щодо відведення земельних ділянок для будівництва автомобільних доріг та споруд на них.

Ключові слова: відчуження земельних ділянок, суспільні потреби, транспортне будівництво, приватна власність.

УДК 625.7/.8:332.6

Харченко А.М., канд. техн. наук, Тігарева Е.А.

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОТВОДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация. В статье раскрыты вопросы и процедура отвода земельных участков под транспортное строительство.

Объект исследования - земельные участки или другие объекты недвижимого имущества, размещенные на них, которые необходимо изъять для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости.

Целью статьи является анализ теоретических аспектов отвода земельных участков под объекты транспортного строительства.

Методы исследования - анализ и теоретическое обобщение отвода земельных участков под транспортное строительство.

Проведенное исследование позволило сделать вывод, что земельные участки и порядок принудительного отчуждения земельных участков по мотивам общественной необходимости определяются законодательством. Однако, процедура отчуждения достаточно сложная, несовершенна и долговременная и требует разработки современного упрощенного механизма по отводу земельных участков для строительства автомобильных дорог и сооружений на них.

Ключевые слова: отчуждение земельных участков, общественные потребности, транспортное строительство, частная собственность.

UDC 625.7/.8:332.6

Kharchenko A.M., Cand. tech. Sciences, **Titareva O.O.**

THEORETICAL ASPECTS OF LAND ALLOCATION FOR OBJECTS OF TRANSPORT CONSTRUCTION

Abstract. The article revealed issues and the procedure for allocation of land under transport construction.

Object of study - land or other real property that must be removed for public purposes or for reasons of social necessity.

The article aims to analyze the theoretical aspects of allocation of land under transport construction.

Methods of research - analysis and theoretical generalization allotment of land under transport construction.

The study led to the conclusion that the land and the procedure for compulsory acquisition of land for reasons of social necessity determined by law. However, the

exclusion procedure is quite complicated, flawed and needs and long-term development of the modern simplified mechanism for land allocation for construction of highways and structures.

Keywords: land alienation, social needs, transportat construction, private property.

Постановка проблеми

Будівництво автомобільних доріг та інших об'єктів транспортної інфраструктури вимагає обов'язкового узгодження документації щодо відведення земельних ділянок. Так, наприклад, для цілей будівництва та подальшого експлуатаційного утримання автомобільної дороги земельні ділянки, що розташовані в межах запланованої території, мають бути передані в державну та комунальну власність, при цьому право приватної власності фізичних та юридичних осіб на такі земельні ділянки має бути припинене.

Згідно з Конституцією України, право власності є непорушним. Жодна людина не може бути позбавлена права власності, крім випадків, встановлених законом [1]. Законодавство України 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 іншим чином. Регулювання відносин із відчуження земельних ділянок здійснюється на основі Конституції України, Цивільного та Земельного Кодексів, Закону «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» [1-4]. Крім того, статтею 351 Цивільного Кодексу 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. Проте, існуючий механізм відчуження майна з приватної у державну та комунальну власність складний, довготривалий і має ряд недоліків, що породжує актуальність дослідження даної проблематики.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Правовий аспект регулювання відносин із відчуження земельних ділянок для суспільних потреб було розглянуто в роботах О.А Вівчаренка, К.П.

Пейчева, А.Ф. Черногуза, М.В. Шульги. Процес відчуження земельних ділянок для суспільних потреб досліджували Н.В. Ільків та О.В. Ільницький. Проблеми відчуження земельних ділянок для суспільних потреб в сучасних умовах розбудови української держави породжують необхідність їх подальшого дослідження.

Метою статті є аналіз теоретичних аспектів відведення земельних ділянок під об'єкти транспортного будівництва.

Виклад основного матеріалу

Відведення землі під будівництво об'єктів транспортної інфраструктури пов'язане як з припиненням права власності на земельні ділянки приватних осіб так і з припиненням права користування земельними ділянками.

Стаття 14 Конституції України закріплює норми про те, що право власності на землю гарантується [1]. Відповідно до ст. 378 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) право власності на земельні ділянки може бути припинене за рішенням суду у випадках, встановлених законом [2]. Проте, Земельний кодекс України (далі – ЗК України) передбачає й інші механізми припинення права власності на землю [3]. Зокрема, це добровільна відмова власника від права на земельну ділянку, відчуження земельної ділянки за рішенням власника та інші. У Земельному кодексі передбачаються і судові механізми припинення права власності на землю, зокрема, й відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб.

Слід зазначити, що автори науково-практичного коментаря ЗК України [5] вважають, що сім підстав, перерахованих у ст. 140 ЗК, є вичерпними. Тобто інші юридичні факти, не перераховані у зазначеній статті, не можуть розглядатися як підстави припинення права власності на земельну ділянку. На відміну від юристів, котрі розділяють підстави припинення права власності на земельні ділянки на дві групи (за бажанням і на основі волевиявлення власника та проти волі власника), автори коментаря ЗК умовно виділяють три основні групи підстав (рис.1).

Окремо хотілося б зупинитися на процедурі викупу земельних ділянок для суспільних потреб. Так, ст. 146 ЗК України визначає суспільні потреби, за яких може бути порушене питання про викуп у власника його земельної ділянки [3].

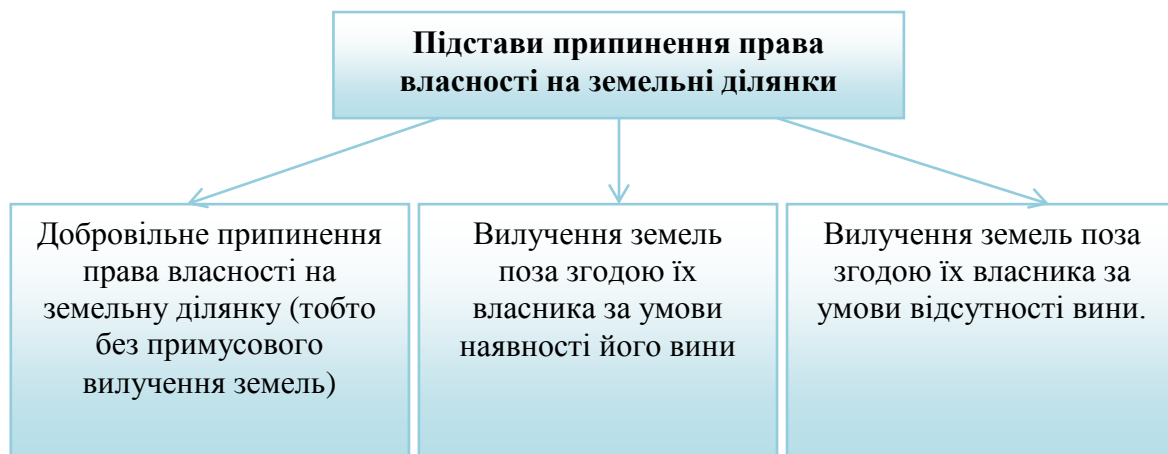


Рисунок 1 - Підстави припинення права власності на земельні ділянки

Органи державної влади та місцевого самоврядування можуть порушувати питання щодо викупу земельних ділянок для таких суспільних потреб:

- під будівлі і споруди органів державної влади та органів місцевого самоврядування;
- під будівлі, споруди та інші виробничі об'єкти державної та комунальної власності;
- під об'єкти природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- під об'єкти оборони та національної безпеки;
- під будівництво та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, газопроводів, водопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафто- та газових терміналів, електростанцій тощо);
- під розміщення дипломатичних та прирівняних до них представництв іноземних держав та міжнародних організацій;
- під міські парки, майданчики відпочинку та інші об'єкти загального користування, необхідні для обслуговування населення.

Цей перелік суспільних потреб, для яких може проводитися викуп земельних ділянок вважається вичерпним [5]. Інші підстави не можуть розглядатися як суспільні потреби. Проте, якщо детально дослідити ці підстави, то можна зрозуміти, що в Україні проти будь-якої земельної ділянки можна застосувати механізм викупу із приписом «для суспільних потреб». Крім того, зазначена стаття описує процедуру такого викупу, головними суб'єктами якої є

органи державної влади та місцевого самоврядування. Так, власник земельної ділянки не пізніше ніж за один рік до майбутнього викупу має бути письмово попереджений органом, який приймає рішення про її викуп, а сам викуп здійснюється за згодою власника.

Вищий господарський суд України у роз'ясненні від 27 червня 2001 р. [6] встановив, що згода власника земельної ділянки на її викуп повинна надаватися в письмовій формі. Якщо власник земельної ділянки не дає згоду на її викуп, питання вирішується в судовому порядку. Крім того, основною умовою такого правочину є досягнення згоди за ціною [3].

Положення законодавства і повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування щодо вилучення земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні, стосуються земельних ділянок суб'єктів, які згідно зі ст. 92 Земельного кодексу України можуть набувати право власності або постійного користування земельною ділянкою (рис.2) [3].

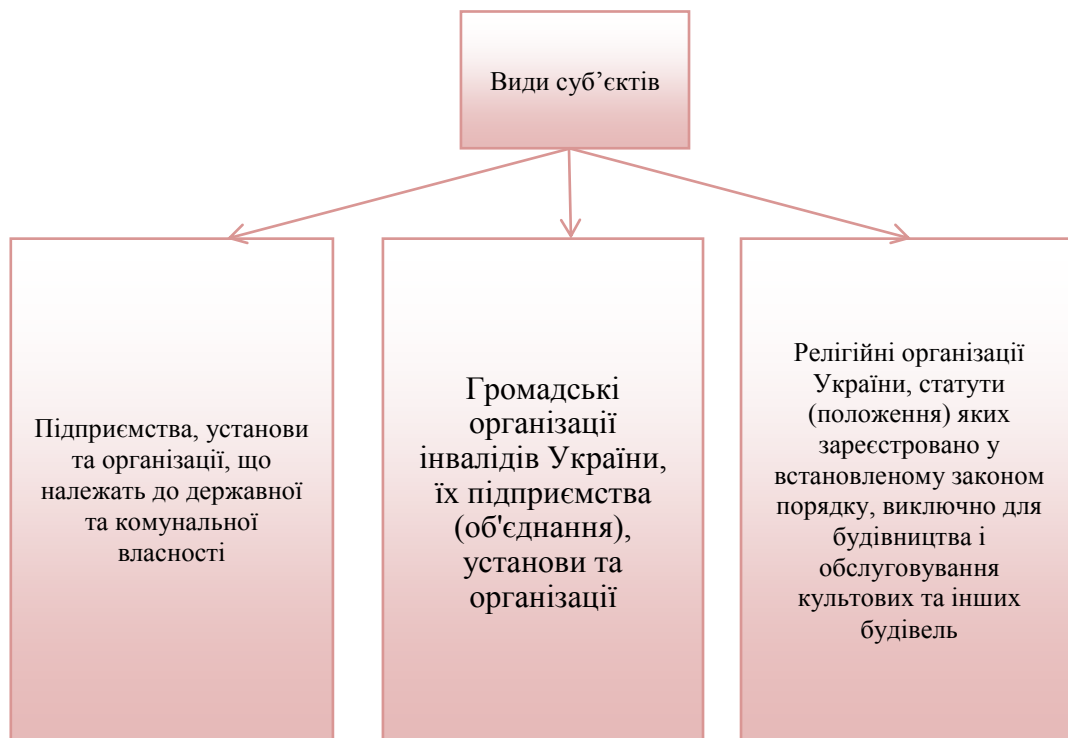


Рисунок 2 - Суб'єкти права власності, які можуть набувати право власності або постійного користування земельною ділянкою

В таких випадках чинне законодавство України передбачає наступні підстави припинення права користування земельною ділянкою:

- добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;

- вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених Земельним кодексом України.

З метою будівництва автомобільної дороги цільове призначення земельних ділянок має бути змінено на землі дорожнього господарства. Розглянемо примірну правову схему викупу земельних ділянок (табл.1).

Проте, існують ще проблеми, пов'язані з іншими категоріями земель при відведенні земельних ділянок під будівництво доріг. Зокрема, це землі заказників та природно-заповідних фондів; землі, які відносяться до особливо цінних; землі сільськогосподарського призначення. Процедура припинення права користування на них та відведення для цілей будівництва автомобільної дороги достатньо складна та комплексна та потребує цілої низки погоджень, в тому числі, найвищих органів влади – Верховної Ради України і Кабінету Міністрів України.

Таблиця 1 - Правова схема викупу земельних ділянок (адаптовано з [7])

№ п/п	Дія, що вчиняється	Відповідальний орган або особа, яка вчиняє дію	Правова підстава
1	2	3	4
1	Погодження місця розташування об'єкту, для розміщення якого здійснюватиметься викуп (відчуження) земельної ділянки		
1.1	Погодження місця розташування об'єкту. Юридичні особи, які зацікавлені у вилученні земельних ділянок, зобов'язані до початку проведення проектних робіт погодити з власниками землі, крім викупу земельних ділянок і землекористувачами, органами державної влади або органами місцевого самоврядування.	Збір матеріалів погодження місця розташування об'єкту здійснюють: 1) органи виконавчої влади; 2) органи місцевого самоврядування; 3) спеціальні адміністрації щодо управління територіями та об'єктами природно-заповідного фонду; 4) особи, які отримали спеціальний дозвіл (ліцензію) на користування надрами; 5) підприємства, які здійснюють будівництво, капітальний ремонт, реконструкцію, експлуатацію об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури, захисних гідротехнічних споруд	Частина 1 статті 10 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»[4] частини 1-4 статті 151 Земельного кодексу України[3]
1.2	Звернення до органу, уповноваженого вирішувати питання про погодження місця розташування об'єкту	Зацікавлені особи, визначені в п.1.1 цієї схеми, відповідні органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування згідно повноважень щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування	Стаття 122, частини 5-7 статті 151 Земельного кодексу України, постанова КМУ №113 від 18.02.2009р. «Про затвердження типової форми заяви (клопотання) про вибір місця розташування земельної ділянки»[3]

Продовження таблиці 1

1	2	3	4
1.3	Розгляд матеріалів погодження місця розташування об'єкту.	Відповідні органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, комісія з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою	Стаття 122, частини 8-9 статті 151 Земельного кодексу України п.4-8 Типового положення про комісію з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, затвердженого постановою КМУ №1420 від 23.12.2009р.[3]
1.4	Надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.	Відповідні органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування	Стаття 122, частина 11 статті 151 Земельного кодексу України[3]
2.1	Викуп земельних ділянок інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб (далі – земельних ділянок)		
2.1.1	Звернення до органу, уповноваженого вирішувати питання про викуп земельної ділянки, з пропозицією щодо викупу за умови погодження місця розташування об'єкту, для розміщення якого здійснюється викуп.	Зацікавлені особи, визначені в п. 1.1. цієї схеми	Частина 1 статті 7, частина 1 статті 10 Закону України «Про відчуження земельних ділянок...»[4]
2.1.2	Прийняття органом, уповноваженим вирішувати питання про викуп земельної ділянки, рішення про проведення викупу у місячний строк з дня надходження пропозиції.	Відповідні органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування	Частина 1 статті 10 Закону України «Про відчуження земельних ділянок...»[4]
2.1.3	Державна реєстрація рішення про викуп земельної ділянки з підстав, що допускають можливість примусового відчуження в порядку, встановленому для реєстрації обмежень (обтяжень) речових прав на нерухоме майно, та набирає чинності з дня такої державної реєстрації.	Відповідні органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, які прийняли рішення про викуп, центр державного земельного кадастру	Частина 1 статті 10 Закону України «Про відчуження земельних ділянок...», статті 2, 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»[4]
2.1.4	Письмове повідомлення про прийняття рішення про викуп земельної ділянки її власника (власників)	Відповідні органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування	Частини 2, 3 статті 10 Закону України «Про відчуження земельних ділянок...»[4]
2.1.5	Проведення переговорів щодо умов викупу земельної ділянки для суспільних потреб.	Власник (власники) земельної ділянки та органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування	Стаття 11 Закону України Закону України «Про оцінку земель»[8]
2.1.6	Визначення викупної ціни. 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. Вартість земельної ділянки визначається за договором на підставі її експертної грошової оцінки, проведеної відповідно до закону.	Власник (власники) земельної ділянки, органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, суб'єкти оціночної діяльності, експерти, які працюють у складі спеціально уповноваженого органу виконавчої влади у сфері державної експертизи (у разі її проведення)	Статті 5, 11 Закону України «Про відчуження земельних ділянок...», статті 19, 22 Закону України «Про оцінку земель»[4, 8] Збитки, завдані власнику внаслідок викупу земельної ділянки визначаються відповідно до вимог Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою КМУ №284 від 19.04.1993р.

Кінець таблиці 1

1	2	3	4
2.1.7	Укладення договору купівлі-продажу або міни земельної ділянки, його нотаріальне посвідчення та державна реєстрація.	Сторонами договору є власник (власники) земельної ділянки та відповідні органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування	Частина 1 статті 12, стаття 18 Закону України «Про відчуження земельних ділянок...»[4]
2.2	Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності (далі – земельних ділянок)		
2.2.1	Звернення до адміністративного суду з позовом про примусове відчуження земельних ділянок, яке 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, для потреб транспортної інфраструктури.	Відповідні органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування (визначені у п.п. 4.1-4.5 схеми)	Частини 1, 2 статті 15, частина 1 статті 16 Закону України «Про відчуження земельних ділянок...»[4]
2.2.2	Прийняття рішенням про примусове відчуження земельної ділянки (у разі якщо позивач доведе, що будівництво, капітальний ремонт, реконструкція об'єктів, під розміщення яких відчужується відповідне майно, є неможливим без припинення права власності на таке майно попереднього власника).	Адміністративний суд	Частина 2 ст.16 Закону України «Про відчуження земельних ділянок...»[4]
2.2.3	Визначення викупної ціни та порядку її виплати, а також переліку та порядку надання майна замість відчуженого (у разі задоволення позовних вимог) – у порядку, визначеному п.2.1.6 цієї схеми.	Відповідні органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування	Частина 3 ст.16 Закону України «Про відчуження земельних ділянок...»[4]
2.2.4	Державна реєстрація права власності держави чи територіальної громади на відчужені об'єкти (після попередньої та повної сплати колишньому власнику викупної ціни шляхом внесення органом, що прийняв рішення про відчуження земельної ділянки, коштів на депозит нотаріальної контори в порядку, встановленому законом, за місцем розташування земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, або перерахування коштів на зазначений власником цих об'єктів банківський рахунок та/або державної реєстрації права власності на нерухоме майно, надане замість відчуженого).	Відповідні органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, центр державного земельного кадастру	Частини 4, 5 ст.16 Закону України «Про відчуження земельних ділянок...»[4]

Висновки

Проведене дослідження проблем відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, дозволило сформулювати такі основні положення:

1. Жодна людина не може бути позбавлена права власності, крім випадків, встановлених законодавством.

2. Будівництво автомобільної дороги вимагає обов'язкового узгодження документації по відведенню земельних ділянок.

3. Право власності на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, викуплені для суспільних потреб, переходить до держави чи територіальної громади після укладення договору купівлі-продажу (іншого правочину, що передбачає передачу права власності) та державної реєстрації такого права.

4. Припинення дії обмежень (обтяжень) прав на викуплені (відчужені) об'єкти, що унеможливають їх використання для суспільних потреб (особи, на користь яких були встановлені обмеження (обтяження) прав на відчужену земельну ділянку мають право вимагати відшкодування збитків або встановлення обмежень (обтяжень) прав для користувача відчуженого об'єкта у встановленому законом порядку.[3]

5. Хоча завдяки 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» [4] стає можливим викуп земельних ділянок з приватної власності під будівництво об'єктів транспортної інфраструктури, цей механізм досить складний і недосконалий.

Література

1. Конституція України: [з зм. і доп., внесеними Законом України від 1 лютого 2011 р. № 2952-VI]. - Харків: Фактор, 2011. - 118 с.
2. Цивільний Кодекс України: за станом на 1 вересня 2016 р (Відповідає офіційному тексту). - Харків: Одиссей, 2016. - 71 с.
3. 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>
4. 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>
5. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / за загальною редакцією В.І. Семчика, 2007 р. . [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon.osmark.com.ua/>
6. Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із захистом права власності на землю і землекористування: Роз'яснення від 27 червня 2001 р. Вищий господарський суд України [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11>
7. За матеріалами офіційного сайту Головного управління Держгеокадастру в тернопільській області. [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://terland.gov.ua/360>.
8. 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>

Рецензенти:

Мельниченко О.І., канд. техн. наук, Національний транспортний університет.

Іванова Н.Ю., канд. економ. наук, Національний університет «Києво-Могилянська академія».

Reviewers:

Melnychenko A., Cand. Eng. Sci. (Ph.D.), National Transport University.

Ivanova N., Cand. Econ. Sci. (Ph.D.), National University of "Kyiv-Mohyla Academy".

Стаття надійшла до редакції: **18.11.2016 р.**