РУЄВА О.М., *викладач кафедри трудового, аграрного, екологічного права та соціального захисту населення*

Харківський економіко-правовий університет

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПИТАННЯ ПРИМУСОВОГО ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЯКІ ПЕРЕБУВАЮТЬ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ, ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ЧИ З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

У чинному законодавстві України встановлені юридичні гарантії права приватної власності на землю. Це право гарантоване Конституцією України, Цивільним кодексом України, а також Земельним кодексом України. Воно ґрунтується на засадах його непорушності, невтручання держави у його здійснення та відбувається за волею власника, незалежно від волі інших осіб. Так, відповідно до ст. 41 Конституції України ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Водночас у певних виняткових випадках, визначених законом, може мати місце примусове припинення права власності. Зокрема, в Основному законі зазначено, що примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток із мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об’єктів із подальшим повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану. Отже право власності на землю гарантується, і ніхто не може бути незаконно позбавлений або обмежений в здійсненні цього права [1].

Особливого інтересу для вивчення набули такі підстави припинення права власності як викуп земельної ділянки для су-

спільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності у зв'язку з прийняттям 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»(далі – Закон)" [2].

Багато вчених у своїх працях досліджували питання припинення права власності на землю, в тому числі питання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб розглядались у працях М.В. Шульги, В.І. Андрейцева, В.І. Семчика та ін.

Цей Закон спрямований надати органам державної влади та місцевого самоврядування у визначених Законом випадках право ініціювати викуп земельних ділянок, які знаходяться у приватній власності, для реалізації проектів, спрямованих на задоволення громадських та державних інтересів, тобто з мотивів суспільної необхідності або суспільних потреб.

Відповідно до ст. 1 Закону суспільна необхідність – це обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади виключна необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у встановленому законом порядку. 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 [2].

Підстави для примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності передбачені ст. 15 зазначеного вище Закону. До них відносяться: розміщення об'єктів національної безпеки й оборони; лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; об'єктів, пов'язаних із видобуван-

ням корисних копалин загальнодержавного значення; об'єктів природно-заповідного фонду; кладовищ.

Підставою для примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності є неотримання згоди власника земельної ділянки на її викуп для суспільних потреб. Примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності здійснюється виключно на компенсаційних засадах та на підставі рішення суду. Це передбачено ст. 378 ЦК України, ст. 143 ЗК України та 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».

Відповідно до ст. 183-1 Кодексу адміністративного судочинства України адміністративні справи про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності розглядаються та вирішуються апеляційним адміністративним судом за місцем розташування нерухомого майна, що підлягає примусовому відчуженню [6].

Позовна заява про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності подається до адміністративного суду без сплати судового збору. Суд вирішує зазначені адміністративні справи протягом двох місяців з дня надходження позовної заяви.

У разі задоволення позовних вимог рішенням суду визначається викупна ціна та порядок її виплати, а також перелік та порядок надання майна замість відчуженого.

Відповідно до ст. 5 Закону 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 пе-

ред 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, або встановлюється за рішенням суду.

Процедура оцінювання майна здійснюється відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок**,** затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531. і не відображає реальні ринкові ціни на землю. Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди. Ця процедура є дуже суб'єктивною.

Цією ж методикою передбачена інформаційна база для експертної грошової оцінки земельних ділянок. Нею можуть бути:

- документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;

- матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, їх характер та стан, а також їх використання згідно із законодавством;

- відомості про місце розташування земельної ділянки, природні,соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;

- інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів,рівень їх дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;

- дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництва та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції;

- проекти землеустрою, схеми планування територій та пла-

ни земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки;

- інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки [3].

Що включає в себе словосполучення «інші дані» законодавець не передбачив. Це надає можливість варіювати оціночну вартість земельної ділянки у будь-який бік (насамперед, у бік зменшення вартості).

Отже, дослідивши законодавство, можна дійти висновку, що примусове припинення права на земельну ділянку може мати місце лише в чітко визначених законом випадках і за рішенням суду.

Також потрібно внести зміни до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, встановивши обмеження до застосування пункту «інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки» або внести корективи до нього, визначивши конкретні випадки його застосування. Закріпити за власником земельної ділянки право самостійно обирати експерта, який би провів оцінювання земельної ділянки, яка вилучається, а також збільшити термін відчужування земельної ділянки.

Список літератури: 1. Жибер А. Примусове вилучення земель приватної власності з мотивів суспільної необхідності/А.Жибер// Правовий тиждень. – 8 січня 2008 р. – № 1–2. – с. 74-75. 2. 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: Закон від 17.11.2009 № 1559-VI // http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1559-17. 3. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Кабінет Міністрів України; Постанова, Методика від 11.10.2002 № 1531 // http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п. 4. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27. 5. Цивільний кодекс України

//zakon3.rada.gov.ua/lows/show/435–15. 6. Кодекс адміністративного судочинства України: Верховна Рада України; Кодекс України, Кодекс, Закон від 06.07.2005 № 2747-IV//http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2747–15. 7. Т. Коваленко. Примусове відчуження земельних ділянок. //http://www.agro-business.com.ua/component/content/article/29-2011-05-11-22-05-40/514-2011-07-04-07-23-13.html.

ТИХОНЕНКО Л.Л., *науковий співробітник науково-дослідної лабораторії з проблем профілактики правопорушень та взаємодії з населенням*

Харківський національний університет внутрішніх справ

ДІЯЛЬНІСТЬ ОРГАНІЗАЦІЙ АНТИРАСИСТСЬКОГО СПРЯМУВАННЯ В УКРАЇНІ

Одним із основних шляхів побудови громадянського суспільства в Україні є участь громадян у вирішенні проблем соціального характеру, серед яких окремої уваги заслуговує зростання проявів екстремізму та ксенофобії. Громадянське суспільство часто було першим у боротьбі проти нетолерантності та дискримінації. Оскільки представники громадянського суспільства живуть всередині громад, вони стають свідками проявів нетерпимості до того, як про це стає відомо органам влади; вони в змозі надавати допомогу потерпілим у той час, коли відповідні органи все ще розробляють відповідні механізми.

Останнім часом спостерігається активізація діяльності широких верств населення у вирішенні глобальних проблем, які постають перед державою та спільнотою. Не залишилася поза увагою громадськості і проблема розповсюдження ра-