

Тронеvська П.Ю.

здобувач,

Науковий керівник: Підмурна Н.А.

викладач,

Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ЯК ОБ'ЄКТ ВІДЧУЖЕННЯ ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ЧИ З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕБЕЗПЕКИ

Правове регулювання відносин з відчуження приватних земель та іншої нерухомості в суспільних інтересах здійснюється Конституцією України, Земельним кодексом України (далі ЗК України) та Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 р. (далі – Закон).

Згідно з ч. 1 ст. 7 Закону органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування мають право викупу земельних ділянок та іншу нерухомість суспільних потреб, а саме: будівництва об'єктів національної безпеки, оборони, транспортної, енергетичної інфраструктур, природно-заповідного фонду тощо. Як впливає із положень Закону, рішення про відчуження та викуп земельної ділянки приймає відповідний орган та надсилає до власника письмове повідомлення з інформацією щодо викупу. Якщо досягнута згода, то між власником та представником органу укладається договір купівлі-продажу або інший правочин. Якщо власник не згоден на викуп, то необхідні об'єкти можуть бути відчужені примусово з мотивів суспільної необхідності за рішенням суду (ч. 1 ст. 15 Закону).

Таким чином, для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності можуть відчужуватися земельні ділянки (їх частини) та розміщені на них нерухомі об'єкти – житлові будинки, інші будівлі, споруди та багаторічні насадження, які перебувають у приватній власності.

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ч. 1 ст. 79 ЗК України). Відповідно до ч. 1 ст. 19 ЗК України всі землі за основним цільовим призначенням поділяються на дев'ять категорій:

а) сільськогосподарського призначення; б) житлової та громадської забудови; в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

г) землі оздоровчого призначення; г) землі рекреаційного призначення;

д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісогосподарського призначення; є) землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Ми вважаємо, що об'єктом відчуження може бути будь-яка земельна ділянка з названих категорій, крім земель оборони, які згідно з ч. 2 ст. 77 ЗК України можуть перебувати лише в державній власності.

Заплутаною є ситуація із землями останньої категорії, землями «іншого призначення», оскільки немає чіткого юридичного визначення цих земель.

А. М. Мирошниченко вказує, що до цих земель віднесені, наприклад, земельні ділянки, відведені для розміщення полігонів твердих побутових відходів [1, с. 563]. Відповідно до ч. 3 ст. 4 ЗУ «Про державний матеріальний резерв» [2], земельні ділянки, на яких розміщені об'єкти системи державного резерву, «є державною власністю і не підлягають приватизації та іншим видам відчуження». Таким чином, ці землі не можуть бути відчуженні для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

Доречним буде зауважити, що ч. 1 ст. 19 ЗК України містить лише первинну класифікацію земель, оскільки в цих категоріях можлива подальша класифікація земель на види. Повний перелік усіх видів цільового призначення наведений в наказі Держкомзему «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» № 548 від 23 липня 2010 р. [3]. Таким чином, наявна ситуація, коли землі відповідної категорії за конкретним цільовим призначенням можуть перебувати як у приватній власності, так і ні. Прикладом може бути земельні ділянки для сінокосіння та випасання худоби, городництва, які не можуть передаватися громадянам у власність, а можуть їх надаватися лише у оренду (ч. 1 ст. 34 та ч. 1 ст. 36 ЗК України). Тобто, об'єктом відчуження для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності може бути лише та земельна ділянка, яка одночасно як за основним, так і за конкретним призначенням може перебувати у приватній власності.

В ч. 1 ст. 3 Закону вказується, що об'єктом відчуження може бути не вся земельна ділянка, а тільки її частина. Проте, відповідно до ч. 3 ст. 2 ЗК України вказано, що об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі й на земельні частки (паї). Тобто, ЗК України не включає частину земельної ділянки у об'єкт земельних відносин. Ми вважаємо, що потрібно застосовувати ч. 6 ст. 79-1 ЗК України і спочатку поділити первинну земельну ділянку на дві частини, тобто сформувати 2 нові земельні ділянки за технічною документацією із землеустрою щодо поділу земельних ділянок, зареєструвати їх в Державному земельному кадастрі, правові, економічні й організаційні основи діяльності у сфері якого установлені Законом України «Про державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р. [4]. Таким чином, частина земельної ділянки – це відокремлена, незалежна земельна ділянка від первинної.

Вимога щодо виділення частини земельної ділянки в окрему частину міститься й у абз. 3 ч. 2 ст. 7 Закону, де вказано: «У разі прийняття рішення про викуп чи примусове відчуження частини земельної ділянки для суспільних потреб виділення такої частини в окрему земельну ділянку здійснюється за відповідною технічною документацією із землеустрою, підставою для розроблення якої є нотаріально посвідчена згода власника земельної ділянки на поділ земельної ділянки чи рішення суду».

На таких земельних ділянках можуть розміщуватися нерухомі об'єкти – житлові будинки, будівлі, споруди та багаторічні насадження. Варто відмітити, що такі об'єкти підлягають відчуженню внаслідок їх нерозривного зв'язку із землею. Після відчуження земельної ділянки вони підлягають знесенню. Про це свідчить ч. 3 ст. 16 Закону, де вказано, що одночасно із

задоволенням позовних вимог щодо примусового відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності суд може задовольнити вимоги щодо знесення житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, розміщених на земельній ділянці, що підлягають примусовому відчуженню. Враховуючи це Є. П. Суєтнов поділяє всі об'єкти відчуження для суспільних потреб на дві групи: основні – земельні ділянки та їх частини та додаткові – розміщене на них нерухоме майно [5, с. 14].

Цей поділ, на нашу думку, є доречним та суттєвим, бо він дозволяє визначити порядок відчуження земельних ділянок і розміщеного на них нерухомого майна для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, коли зазначені об'єкти перебувають у власності кількох осіб, і коли ці особи не мають єдиної позиції щодо відчуження.

Таким чином, об'єкти відчуження можна поділити на дві групи: основні та додаткові. Більш того, об'єктом відчуження може бути лише та земельна ділянка, яка одночасно як за основним, так і за конкретним призначенням може перебувати у приватній власності, і яка є виключно необхідною для певного загальнокорисного заходу.

Список використаних джерел:

1. Мірошніченко А.М. Земельне право України: підруч. / А.М. Мірошніченко. – К. : Алерта ; КНТ ; ЦУЛ, 2009. – 712 с.
2. Про державний матеріальний резерв : Закон України від 24.01.1997 № 51 / 97-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 13. – Ст. 112.
3. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель : наказ Держкомзему від 23.07.2010 // Офіційний вісник України. – 2010. – № 85. – Ст. 3006.
4. Про державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.
5. Суєтнов Є.П. Відчуження земельних ділянок і розміщених на них об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності кількох осіб / Є.П. Суєтнов // Юридична осінь 2013 року : зб. Тез доп. Та наук. Повідомл. учасн. всеукр. наук.-практ. конф. молодих учен. та здобувачів, 14 лист. 2013 р. / за заг. Ред. А.П. Гетьмана. – Х. : Право, 2013. – С. 12–15.