

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ПОЛІСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет права, публічного управління
та національної безпеки
Кафедра правознавства

Кваліфікаційна робота
на правах рукопису

ЯЩУК АННА СЕРГІЇВНА

УДК349.6

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб
та з мотивів суспільної необхідності**

081 «Право»

Подається на здобуття освітнього ступеня «Магістр»

кваліфікаційна робота містить результати власних досліджень. Використання
ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне
джерело

_____ Ящук А.С.

Керівник роботи

Бондарчук Наталія Валеріївна
кандидат юридичних наук,
доцент

Житомир – 2021

Висновок кафедри правознавства за результатами попереднього захисту:
до захисту допущено

Протокол засідання кафедри правознавства № __ від « 08 » грудня 2021 р.

Завідувач кафедри правознавства

к.ю.н., доцент _____ Р. Д. ЛЯШЕНКО

« __ » _____ 2021 р.

Результати захисту випускної кваліфікаційної роботи

Здобувачка вищої освіти Ящук Анна Сергіївна
захистила кваліфікаційну роботу з оцінкою:

сума балів за 100-бальною шкалою _____

за шкалою ECTS _____

за національною шкалою _____

Секретар ЕК

_____ Т.П.СВЯТОГОР

АНОТАЦІЯ

Ящук А.С. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності - Кваліфікаційна робота на правах рукопису.

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістра за спеціальністю 081 - Право. - Поліський національний університет, Житомир, 2021.

Кваліфікаційна робота присвячена визначенню основних аспектів регулювання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Виділено окремі аспекти становлення інституту відчуження земельної ділянки, висвітлено проблемні аспекти процедури оцінки та викупу земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності за законодавством України. Досліджено досвід зарубіжних країн та його вплив на національне законодавство у сфері відчуження земельних ділянок.

Були надані пропозиції та рекомендації з удосконалення законодавства у сфері відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Також було сформовано власне поняття «інші» потреби.

Ключові слова: земельна ділянка, відчуження земельної ділянки, викуп земельної ділянки, оцінка земельної ділянки, суспільні потреби, суспільна необхідність, власність.

SUMMARY

Yashchuk A. S. Expropriation of land plots for public needs and for reasons of public necessity - Qualification work on the rights of the manuscript.

Certification paper for a master's degree in specialty 081 - Law. - Polissya National University, Zhytomyr, 2021.

Certification paper is devoted to determining the main aspects of regulating the alienation of land for public needs. Some aspects of the formation of the institute of land alienation are highlighted. The experience of foreign countries and its impact on national legislation in the field of land alienation is studied.

Suggestions and recommendations were provided to improve the legislation in the field of expropriation of land for public needs. The own concept of "other" needs was also formed.

Key words: land plot, alienation of land plot, purchase of land plot, land plot assessment, public needs, public necessity, property.

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. Теоретико - правові засади інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності	
1.1. Методологічні аспекти становлення інституту примусового відчуження земельних ділянок	9
1.2. Юридична природа відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності	13
1.3. Теоретико- правові підходи до визначення суспільних потреб у відносинах відчуження земельних ділянок	15
ВИСНОВКИ ДО ПЕРШОГО РОЗДІЛУ	21
РОЗДІЛ 2. Аналітико правові засади та механізми відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності: актуальні питання та шляхи удосконалення чинного законодавства	
2.1. Проблемні аспекти процедури оцінки та викупу земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності за законодавством України	23
2.2. Актуальні питання судової практики з розгляду справ про примусове відчуження земельних ділянок: аналіз проблем правового регулювання та напрями його удосконалення	27
2.3. Зарубіжний досвід правового регулювання вилучення земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності та його вплив на національне законодавство	29
ВИСНОВКИ ДО ДРУГОГО РОЗДІЛУ	33
ВИСНОВКИ	35
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	37

ВСТУП

Актуальність роботи. Право власності відіграє важливу роль в житті людини. оскільки землеволодіння дає місце для життя, та заробітку чи вирощування сільськогосподарських культур. Тому дослідження відчуження земельної ділянки у приватних осіб, для суспільних потреб є важливою, адже це безпосередньо стосується прав людини. Тому через вагомість предмету цих правовідносин є важливим схарактеризувати процедуру викупу земельної ділянки для суспільних потреб та дослідити судову практику.

Однією з проблем відчуження земельних ділянок є недосконалість законодавства, у сфері, що стосується процесу викупу земельної ділянки, а також оцінки вартості ділянки, що підлягає відчуженню. Тому, необхідно скласти детальний план щодо регулювання даних питань. Саме тому проблема відчуження земельних ділянок є актуальною, оскільки вдосконалення законодавства у цій сфері допоможе забезпечити права громадян.

Питанню відчуження земельної ділянки для суспільних потреб в Україні присвячена велика кількість наукових праць. Зокрема, А. Харченко, О.Чечуга Г. Сластнікова, Р.Крупник, Є. Сутєнов, А. Наконечний, М. Деревінський, К.Скічко та інші. Та, незважаючи на досить велику кількість наукових праць, питання процесу викупу та оцінки земельних ділянок є актуальним, та потребує досліджень.

Мета та завдання дослідження. Метою дослідження є аналіз теоретико-правових засад якими регулюється процес відчуження земельної ділянки.

Для досягнення поставленої мети, завданнями кваліфікаційної роботи є:

1. Дослідити методологічні аспекти становлення інституту примусового відчуження земельних ділянок;
2. Розкрити юридичну природу відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;
3. Визначити теоретико-правові підходи до визначення суспільних потреб у відносинах відчуження земельних ділянок;
4. Висвітлити проблемні аспекти процедури оцінки та викупу земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності за законодавством України;
5. Визначити актуальні питання судової практики з розгляду справ про примусове відчуження земельних ділянок: аналіз проблем правового регулювання та напрями його удосконалення;
6. Дослідити зарубіжний досвід правового регулювання вилучення земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності та його вплив на національне законодавство.

Об'єктом дослідження виступає сукупність суспільних правовідносин, які виникають в процесі відчуження земельних ділянок.

Предметом дослідження є відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

Методи дослідження. У роботі використано як загально-наукові методи пізнання явищ об'єктивної дійсності, так і спеціальні методи. Зокрема, для дослідження становлення інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб в підрозділі 1.1 було використано історико-правовий метод. Розкрити юридичну природу інституту відчуження земельної ділянки в підрозділі 1.2 вдалося за допомогою застосування систематичного методу. Визначити теоретико-правові підходи до визначення суспільних потреб у відносинах відчуження земельних ділянок в підрозділі 1.3 вдалося за допомогою логіко-семантичного методу. Висвітлити проблемні аспекти процедури оцінки та викупу земельних ділянок для

суспільних потреб в підрозділі 2.1 формально-юридичний. Проблемні питання судової практики з розгляду справ про примусове відчуження земельних ділянок в підрозділі 2.2 досліджено діалектичним методом. Порівняння зарубіжного та національного законодавства 2.3 досліджено порівняльно-правовим методом.

Практичне значення одержаних результатів. Матеріали проведеного дослідження можуть бути використані:

а) у галузі наукової діяльності - матеріали роботи є внеском до подальшого опрацювання основних проблем правового регулювання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб;

б) у правотворчості - питання, які визначені в роботі, спрямовані на вдосконалення національного законодавства України у сфері відчуження земельної ділянки для суспільних потреб.

Апробація результатів дослідження. Основні теоретичні положення, висновки та пропозиції щодо правового регулювання процесу відчуження земельної ділянки опубліковано у фаховому виданні «Юридичний електронний науковий журнал» 2021. №10. С.319-322.

Структура роботи. Кваліфікаційна робота складається зі вступу, двох розділів, шести підрозділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний об'єм роботи –41 сторінка, з них список використаних джерел (40 найменувань).

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО - ПРАВОВІ ЗАСАДИ ІНСТИТУТУ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ТА З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

1.1. Методологічні аспекти становлення інституту примусового відчуження земельних ділянок

Оскільки питання дослідження інституту примусового відчуження земельних ділянок безпосередньо стосується прав людини на власність, вважаємо за необхідність розглянути становлення даного інституту, з метою визначення основних мотивів створення таких норм та їх реалізації.

Важливу роль у становленні інституту примусового відчуження земельних ділянок відіграла Стародавня Греція, яка опиралась на принцип верховенства держави над людиною. Тому приватні права особистості захищалися особливими законами проти порушення їх приватними особами [1, с.14]. Важливим у розвитку інституту примусового відчуження земельних ділянок у Давній Греції вважається запровадження поняття іпотеки. В 621 році до н.е. правитель Драконт започаткував норми, які забороняють посягання на приватну власність [2].

Варто також зазначити, що у Стародавньому Римі можна знайти приклади примусового відчуження. Часто примусове відчуження земельних ділянок здійснювалося для будівництва різних громадських споруд, водопроводів, клоак [3, с.15].

До кінця XVIII ст. на території сучасної України не було закріплено норм, що регулюють примусове вилучення майна в інтересах суспільства або держави. Оскільки на законодавчому рівні не було як такого права приватної власності на ділянки [4, с.32].

Важливим етапом становлення інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, є Указ короля Філіпа Красивого, котрий

розпоряджався поступатися для будівництва і збільшення церков, церковних будинків потрібними землями за розумну ціну, якщо подібна поступка буде визнана необхідною[5, с.67].

Цікавою є думка англійського вченого Г. Гроціуса, який зазначав, що держава має право вилучати або знищувати майно в суспільних інтересах. Ці постулати він виклав у праці «DeJureBellietPacis» в 1625 р., і описав право таким чином: «...власність суб'єктів перебуває під «*eminentdomain*» (дослівно - верховною Владою держави), щоб держава або той, хто діє від її імені, міг використовувати і навіть відчужувати та знищити таке майно не тільки в разі крайньої необхідності, за якої навіть приватні особи мають таке право на майно інших, але і для кінцевого задоволення суспільної доцільності. Суть її в тому, що закладання основ громадянського суспільства передбачає намір особистих інтересів йти йому на зустріч [6, с.144]. Однак, слід додати, що коли це буде здійснено, держава зобов'язана відшкодувати втрати для тих, хто позбувся свого майна...» [7, с. 35].

Важливим етапом розвитку інституту відчуження земельної ділянки є прийняття Загальної декларації прав людини і громадянина, де зазначається: «Ніхто не може бути безпідставно позбавлений свого майна»[8]. Цей етап є досить важливим, оскільки Декларація займає вагомую роль у нормотворенні багатьох держав, які у свою чергу виконують основні її принципи та опираються на захист прав людини. Також, це стосується і відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Адже відповідно до Конвенції у державних органах виключається можливість заволодіти майном громадянина без достатніх на це підстав [9, с.224].

Варто зазначити, що таким же принципом керувалась Франція і зазначила таке право у своїй конституції в 1791р. Проте можна назвати приписи, що в ній записані, мало успішні. Через те, що правом примусового відчуження були наділені адміністративні органи, які мали право вирішувати

питання про необхідність відчуження, та визначати розмір відшкодування. Задля кращого регулювання цього питання та щоб такі норми дійсно працювали у Франції було ухвалено спеціальні закони. Наприклад, закон 16 вересня 1807р., який стосувався осушення боліт, що у свою чергу включав підстави для визначення винагороди Законом від 08.02.1810 року Наполеон I становив порядок примусового відчуження, що в подальшому стало підґрунтям для французького законодавства у сфері примусового відчуження в XIX ст. [10, с.256].

Головною ідеєю даного закону є принципове положення про те, що вилучення для суспільних потреб чи для загальних благ може мати місце лише тоді, коли є відповідне рішення суду. Даний принцип спрямований на досягнення гарантій захисту майнових прав приватних осіб від перевищення та зловживання своїми повноваженнями адміністративних органів. Відбувся розподіл повноважень адміністративних та судових органів: глава держави мав право на вирішення питання про загальнокорисність цілей вилучення. А суд в свою чергу вирішує, чи може ця загальнокорисність бути здійснена в законних формах та чи може відбутись процес відчуження земельної ділянки [11, с.431].

У пруському земському уложенні 1794 р. зазначено: «державна може обмежити приватну власність своїх громадян тільки тоді, коли цим запобігається значна шкода для інших громадян або самої держави, або для громадян і держави виникає помітна вигода, в обох випадках власник не має зазнати жодних втрат» [12, с.119]. У 1847 р. був вироблений загальний закон про експропріацію, який регулював основні питання примусового відчуження майна для державних і громадських потреб [11, с.520]. Головним принципом німецького закону 1847 року є те, що повне або часткове відчуження застосовується лише в інтересах суспільства під умовою попередньої сплати, і був закріплений у Конституційній хартії Пруссії 31 травня 1850 року [12, с.261].

Загалом науковці, які працювали в 1914 році вважали, що при відчуженні земель для суспільних потреб, саме потреби громади, держави мали більший пріоритет, ніж інтереси приватного власника. Загалом проблематика відчуження земельних ділянок була пов'язана з тим фактом, що кожен науковець по-своєму трактував поняття суспільні потреби, суспільний інтерес. Тож думки вчених розділялися на тих, хто був прибічником так званого індивідуалістичного напрямку, коли в пріоритеті знаходиться інтереси приватних власників, та їх конституційні права. Та суспільного напрямку - коли до уваги беруться потреби держави. Також були вчені, які не були згодні з жодним з цих напрямків. Вони вважали, що індивідуалістичний та суспільний напрямки не можуть протистояти одне одному, оскільки вони є частиною однієї держави [13, с.236].

Вони притримувались принципу експропріації (від лат. *Expropriatio*, - «позбавляю власності»). Відповідно можна сказати, що експропріація базується на принципі загальних благ, які мають вагомі підстави, та які гарантують непорушність майнових прав приватного власника. Гарантія надається власнику тим, що його власність, що підлягає відчуженню призначена для певного загальнокорисного заходу, а власник такої ділянки, отримує повне відшкодування за своє майно та за збитки, які були понесені при експропріації [14, с.45].

Отже, становлення інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб розпочалось приблизно за часів Стародавньої Греції, де суспільні інтереси ставили вище за інтереси людини. Починаючи з цього часу, інститут відчуження земельних ділянок постійно удосконалювався та розвивався. Протягом багатьох років держави по різному здійснювали процес відчуження. Спершу цей процес можна було назвати конфіскацією, оскільки не було відшкодувань за таку землю. Проте вже згодом стали зважати на права людини і у разі відчуження громадянину відшкодовувались збитки.

1.2 Юридична природа відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності

Вже декілька століть землі та земельні ділянки вважаються особливими об'єктами права - це обґрунтовується тим, що в житті кожної людини, суспільства та держави земля відіграє важливу роль, адже, дає нам не лише територіальний базис для проживання, а й надає засоби для нормального та комфортного існування. Тобто можна сказати, що земля є головним природним економічним ресурсом в житті людини, а тому і питання про можливість її відчуження завжди буде досить актуальним, а подекуди й спірним [15, с. 268].

Варто відзначити, що на думку А. Б. Наконечного: «Підґрунтям інституту примусового відчуження земельних ділянок вважається приватно-публічний спір з існуючими об'єктивними чи суб'єктивними на те причинами та із застосуванням державного примусу. Тобто, важливим є процес створення однієї системи нормативних актів та виокремлення понять, які на даний момент не мають загальновизнаного розуміння. Таким чином, особа, у якої земельна ділянка підлягає відчуженню, отримує певну гарантію того, що її права будуть захищені та знизиться ризик зловживань уповноваженими органами. У свою чергу органам державної влади важливо здійснити тлумачення норм, що допоможе краще зрозуміти інститут відчуження земельних ділянок саме як правове явище. Для уповноважених осіб, які прийняли рішення про відчуження земельної ділянки у приватної особи, це потрібно для того, щоб прискорити вирішення даного конфлікту й дієвого задоволення тих потреб чи усунення причин, у результаті яких виникла необхідність примусового відчуження» [1, с. 43].

Неможливо не погодитись з даною думкою, оскільки тлумачення норм права та запровадження єдиної системи інституту відчуження є запорукою

успішного захисту прав як приватної особи, так і державних органів. Оскільки важливо, забезпечити сторони конфлікту такими засобами захисту та роз'яснення прав, для того, щоб відчуження земельних ділянок можна було назвати результативним та законним.

Примусове відчуження є складною системою юридичних фактів, які в свою чергу формують окрему підставу примусового відчуження, в той же час сукупність підстав і складають власне інститут примусового відчуження земельних ділянок. Варто визначити, що відчуженням можна вважати дії, в результаті яких здійснюється перехід права власності на майно, тоді як примусове відчуження стосується переходу права власності на майно на користь інших суб'єктів в примусовому порядку, здійснюється на підставі, що передбачена чинним законодавством [1, с. 129].

Фактично примусове відчуження земельних ділянок, можна сформулювати таким чином, що відчуження земельних ділянок передбачає зміну права власності на земельну ділянку, включаючи розміщене на ній майно, на користь інших суб'єктів в примусовому порядку, що здійснюється на підставі та в порядку, який передбачений чинним законодавством України. Існує декілька аспектів, якими можна описати інститут примусового відчуження земельних ділянок для суспільних потреб: процес, що відображає, насамперед примусовий перехід права власності на земельні ділянки від одного суб'єкта до іншого, також те, що внаслідок передачі земельної ділянки особа, незалежно від власної волі втрачає право власності на дану ділянку [16, с. 10].

Відповідно до А. Б. Наконечного правовою природою інституту примусового відчуження земельних ділянок можна вважати певну систему принципів, положень і норм, які є в сукупності складовою даного інституту. А також даний інститут включає в себе чітку систему юридичних фактів та підстав, що спрямовані на примусове відчуження земельних ділянок та перехід права власності від одного суб'єкта до іншого. Також важливим

аспектом є саме необхідність у обмеженні прав особи у володінні приватною власністю. При розгляді інституту примусового відчуження саме при розгляді поняття процесу, тобто сукупності визначених дій, перш за все потрібно наголосити на такій проблемі, що в українському законодавстві немає єдиного значення таких понять, як «процес» та «процедура». Відповідно до різних наукових праць можна виокремити два пункти. Перший пункт описує те, що поняття процесу та процедури, є подібними, або ж тотожними одне одному [17,с. 101].В другому пункті переважає думка щодо того, що процедура за своєю природою є ширшою ніж процес, а у свою чергою процес вважається окремим різновидом процедури, або певним її продовженням [18,с. 130].

На нашу думку, варто погодитись з другим пунктом, тому що процедура охоплює певний порядок визначених дій і методів, виконання яких вже можна назвати процесом. Тому, розмежування цих понять є важливим саме в інституті відчуження, адже тут необхідно описати послідовність дій, які повинні бути застосовані та детально дослідити хід роботи, яка виконується. Відтак юридична природа інституту примусового відчуження земельної ділянки, полягає у вимушеній зміні приватної власності на державну. Важливо розуміти, яке значення цей інститут відіграє для громадян. Також важливою частиною є те, що примусове відчуження земельних ділянок безпосередньо стосується захисту прав людини.

1.3 Теоретико - правові підходи до визначення суспільних потреб у відносинах відчуження земельних ділянок

У процесі відчуженні земельних ділянок обов'язковим є дослідження проблеми визначення суспільних потреб. Оскільки вона є актуальною насамперед тим, що саме розуміння, що таке суспільні потреби, та дозволені

рамки їх застосування, запобігають порушенню прав людини. Тобто, в особи є певні гарантії, що при відчуженні її земельної ділянки уповноважені особи будуть керуватись визначеними випадками, у яких можливо відчуження.

Варто відзначити, як у чинному законодавстві трактують дане поняття. Суспільною необхідністю можна вважати обумовлену загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади виключну необхідність, задля забезпечення якої допустиме примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у встановленому законом порядку. Суспільна потреба - викликана загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потреба у земельній ділянці, включаючи розміщені на такій ділянці об'єкти нерухомого майна, викуп яких здійснюється в порядку, встановленому законом [20].

Вважаємо, варто погодитись з Є.Суетновим, що визначення «суспільної необхідності» через призму поняття «виключна необхідність» дещо неточне і непридатне для потреб практики примусового відчуження. Це зумовлено тим, що таке визначення не виключає того факту, що його можна по різному та без уточнень тлумачити. Але варто зазначити, що в будь-якому разі визначення «суспільної необхідності» не може бути доцільним та раціональним, адже, оцінювальні поняття об'єктивно не можуть мати повного і беззаперечного визначення. Саме посилаючись на даний факт є важливим визначення законодавцем конкретного переліку підстав для примусового відчуження земельних ділянок та об'єктів, що на них розташовані [21, с. 24]. Тобто суспільні потреби можна назвати такими, потребами що, що мають суспільно-корисний характер і слугують для визначених потреб суспільства.

Зазвичай під час вирішення в судах питання про відчуження земельних ділянок для суспільних потреб у випадках присутності факту належної підстави таке відчуження відбувається, без доведення його «виключності».

Наприклад, судді звертаються до ч. 2 ст. 16 Закону України «Про відчуження земельних ділянок...», відповідно до якої вимогу про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, може бути задоволено, якщо позивач доведе, що будівництво, капітальний ремонт, реконструкція об'єктів, під розміщення яких відчужується відповідна земельна ділянка, неможлива без припинення права власності на відповідне майно попереднього власника [20].

У разі відмови суду у задоволенні позову з приводу відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, суд посилається на порушення самої процедури відчуження. Тобто це може бути порушення строків, чи неналежно оформлене повідомлення про викуп та ін., проте набагато менше випадків, коли звертають увагу саме на доведення виключної необхідності рішення про відчуження земельних ділянок у приватних осіб [21, с. 26].

Дійсно, задля забезпечення прав особи, у якої відчужують земельну ділянку необхідно приділяти увагу проблемі поняття «виключності» та його застосування на практиці. Адже воно включає насамперед випадки, коли людину можуть позбавити права власності. Тому вважаємо за необхідне судам більше брати до уваги саме той факт, чи є у даній справі «виключність» обставин, через які здійснюється примусове відчуження земельних ділянок. Вважаємо, що виключністю в інституті примусового відчуження земельних ділянок можна вважати, певні виняткові, пріоритетні обставини, які не порушують законодавства та мають на меті обмеження зловживання повноваженнями посадових осіб, та є певним гарантом для громадян у яких відчужується земельна ділянка.

Гарним прикладом визначення пріоритету виключності суспільних потреб є Постанова Верховного Суду України № 874/4/17. У даній справі, у грудні 2017 року, Романівська районна державна адміністрація Житомирської області звернулася до суду з позовом, в якому в прохальній частині в одному з пунктів зазначено про примусове відчуження земельної

ділянки з мотивів суспільної необхідності частини земельної ділянки, що перебуває у приватній власності. Позивач посилаючись на те, що необхідно розмістити та обслуговувати об'єкти, що пов'язані із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення - польовошпатових руд, придатних для виробництва кварц-польовошпатової сировини та граніту для виробництва каменю будового. Також зазначено, що ДП "Шпат" завдяки своїй діяльності із видобування корисних копалин загальнодержавного значення, надає робочі місця 79 працівникам та вважається одним з найбільших бюджетоутворюючих суб'єктів господарювання Романівського та Баранівського районів Житомирської області та відповідних територіальних громад. Рішенням Житомирського апеляційного адміністративного суду від 29 серпня 2018 року позов було задоволено частково та примусово відчужено в державну власність частину земельної ділянки[22].

Проте приватного власника не задовольнило таке рішення і він звернувся з апеляційною скаргою та просив скасувати та ухвалити нове рішення, яким у задоволенні позовних вимог відмовити. Посилаючись на те, що позивачем не було доведено виключної необхідності позбавлення його права власності. А також не надано жодного доказу, що суспільство не може існувати без корисної копалини польового шпату чи зупинення видобування на спірній земельній ділянці польового шпату призведе до зупинення заводів, підприємств. При розгляді справи суд постановив, що позивач не обґрунтував, в чому міститься загальнодержавний інтерес, який містить виключну необхідність примусового відчуження земельної ділянки, а просто факт наявності на такій ділянці корисних копалин загальнодержавного значення не свідчить про те, що такий інтерес присутній, до того ж за включаючи, що організатором відчуження земельної ділянки є приватне підприємство, яке здійснює господарську діяльність пов'язану з добуванням корисних копалин для забезпечення власних комерційних інтересів, що

свідчить в першу чергу про комерційний характер такої ініціативи. Окрім того, забезпечення робочих місць та сплата обов'язкових платежів до місцевого та державного бюджетів є обов'язком роботодавця, який тісно пов'язаний зі здійсненням господарської діяльності, а також не може характеризуватись як «виключна необхідність» в розумінні закону і бути підставою для примусового відчуження належної відповідачу земельної ділянки. В даній частині позовних вимог позивач не довів, що такі потреби територіальної громади як зайнятість населення і сплата обов'язкових платежів до бюджету можуть бути забезпечені тільки через примусове відчуження належної на праві власності відповідачу земельної ділянки і що такі потреби не можуть бути забезпечені на інших договірних умовах [23, с. 18].

У своєму рішенні суд посилається до статті 1 Першого протоколу до Конвенції «Про захист прав людини і основоположних свобод», в якій зазначається: «Кожна фізична та 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» [24].

Застосовуючи дану статтю у справах про примусове відчуження суду варто керуватись такими принципами:

- Відповідність при втручанні у право власності до принципу правової визначеності та законності;
- Визначення мети втручання в суспільних або загальних інтересах;
- Установити, чи можна назвати таке втручання пропорційним, тобто чи забезпечується справедливий баланс між вимогами щодо інтересів суспільства і правилами щодо захисту прав людини [25].

У п. 53 рішення Європейського суду з прав людини у справі "Трегубенко проти України" зазначено, що позбавлення майна може бути виправданим лише у випадку, якщо буде наявний «інтерес суспільства» та

«умови, передбачені законом». Також, будь-яке зазіхання на право власності неухильно повинно відповідати принципу пропорційності. Що зазначається судом «справедливого балансу» потрібно дотримуватись між вимогами загального інтересу суспільства та вимогами захисту основних прав людини. Такого балансу можна досягти лише коли нема саме «індивідуальної і надмірної вигоди» [26].

Отже, це рішення є прикладом, що необхідно враховувати реальне призначення і значення земель, які примусово відчужуються та зважати на те, в чому саме полягає суспільна необхідність у кожному конкретному випадку. Варто погодитись з Р. Крупником, який зазначив, що відповідно до ст. 149 Земельного Кодексу України: «Цілями, на підставі яких може бути вилучена земельна ділянка є суспільні та інші потреби». Але законодавство не врегулювало термін «інші потреби», а також ті аспекти, що відносяться до них. Не чітко визначено перелік повноважень органів місцевого самоврядування що стосується врегулювання порядку та способу визначення «інших потреб». Р. Крупник вважає - «інші потреби» не можна трактувати як право, яке не обмежує органи державної влади чи місцевого самоврядування відчужувати земельні ділянки для будь-яких потреб [27 с. 164].

Вважаємо, що така позиція є вірною, адже дійсно не чітким словосполученням є можливість надати можливість для уповноважених органів використовувати норми про відчуження земель у власних інтересах. Тому, важливо щоб законодавець інтерпретував дане поняття. Наприклад, можна визначити, що інші потреби - це певні невідкладні обставини, які вимагають термінових та обов'язкових дій, які обґрунтовані та для задоволення яких потрібна саме певна земельна ділянка, якщо немає інших шляхів вирішення цієї ситуації [28, с. 321].

ВИСНОВКИ ДО ПЕРШОГО РОЗДІЛУ

У процесі становлення інституту примусового відчуження земельних ділянок науковці вважали, що при відчуженні земель для суспільних потреб, саме потреби громади, держави мали більший пріоритет ніж інтереси приватного власника. Загалом проблематика відчуження земельних ділянок була пов'язана з тим фактом, що кожен науковець по-своєму трактував поняття суспільні потреби, суспільний інтерес. Тож думки вчених розділялися на тих хто був прибічником так званого індивідуалістичного напрямку, коли в пріоритеті знаходиться інтереси приватних власників, та їх конституційні права. Та суспільного напрямку - коли до уваги беруться потреби держави. Також були вчені, які не були згодні з жодним з цих напрямків, вони вважали, що індивідуалістичний та суспільний напрямки не можуть протистояти одне одному, оскільки вони є частиною однієї держави [13, с. 236].

Існує декілька аспектів якими можна описати інститут примусового відчуження земельних ділянок для суспільних потреб: процес, що показує насамперед примусовий перехід права власності на земельної ділянки від одного суб'єкта до іншого; також те, що внаслідок передачі земельної ділянки особа, незалежно від власної волі, втрачає право власності на дану ділянку [19, с. 32].

Загалом, можна сказати, що у справах про примусове відчуження суду варто керуватись такими принципами:

- Відповідність при втручанні у право власності до принципу правової визначеності та законності;
- Визначення мети втручання в суспільних або загальних інтересах;

- Установлення факту наявності того чи втручання є пропорційним, тобто чи забезпечується при цьому справедливий баланс між вимогами щодо інтересів суспільства і вимогами щодо захисту прав людини [25].

РОЗДІЛ 2. АНАЛІТИКО ПРАВОВІ ЗАСАДИ ТА МЕХАНІЗМИ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ТА З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ: АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ТА ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ ЧИННОГО ЗАКОНОДАВСТВА

2.1 Проблемні аспекти процедури оцінки та викупу земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності за законодавством

Спершу потрібно зазначити той факт, що викуп земельних ділянок для суспільних потреб можливий лише за згодою особи, у якої відчужують. Адже в разі відмови власника від пропозиції про відчуження земельної ділянки уповноважений на те орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування після прийняття рішення про відчуження земельної ділянки може ініціювати судовий розгляд такого питання. Тобто, лише за рішенням суду земельна ділянка відчужується [29, с. 98-99]. Цей факт є важливим, адже без обґрунтованого рішення суду не можуть відчужити земельну ділянку. А вже в судовому процесі власник може погодитись з пропозицією суду та знайти певну середину між задоволенням інтересів сторін.

У викупній ціні земельної ділянки або її частини включено: житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження, які розташовані на ній, при урахуванні збитків, що завдаються власнику в результаті викупу земельної ділянки, враховуючи втрати, які будуть заподіяні власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, включаючи упущену вигоду. Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування своїм рішенням затверджують розмір викупної ціни, або у разі незгоди власника за рішенням суду. [20].

Згідно з А.М. Харченко та О.С.Чечуги українське законодавство не включає проблему розташування об'єктів інфраструктури в населених пунктах, де земельні ділянки які обробляються та можуть перебувати, як на праві приватної власності особам, так і перебувати у користуванні або в оренді. Крім того, вагомим є порядок визначення викупної ціни включно з упущеною вигодою, яка була завдана примусовим відчуженням земельних ділянок та іншими об'єктами нерухомого майна, що на них розміщені, для цілей будівництва. Дана проблема при застосуванні практики, призводить до судових спорів щодо визначення розміру викупної ціни та розміру завдання упущеної вигоди [30, с. 219].

Ця проблема є актуальною, оскільки при виборі ділянки для вилучення необхідно керуватись принципами обґрунтованості та необхідності, та звертати увагу на те, які ділянки можна вибирати, зважаючи на вищеописані аспекти. При їх порушенні особа, ділянка якої підлягає вилученню, може зазнати збитків у вигляді упущеної вигоди, які часто важко довести в суді. Тому, уповноваженим органам варто звертати увагу на дану проблему [28, с. 320].

На законодавчому рівні порядок викупу відчуження земельної ділянки регулюється ст. 16 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». Законодавством визначено, що у разі, задоволення судом позовних вимог, це рішення суду визначає викупну ціну та порядок її виплати, включно з переліком та порядком надання майна замість відчуженого. Під час задоволення позовних вимог щодо примусового відчуження земельної ділянки, суд вправі ухвалити вимоги щодо знесення житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, розміщених на земельній ділянці, що належать до примусового відчуження. Первинне повне відшкодування вартості земельної ділянки, інших об'єктів

нерухомого майна, що розміщені на даній ділянці, проходить у матеріальній формі та відбувається внесенням органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування, котрий затвердив рішення про відчуження земельної ділянки, коштів на депозит нотаріальної контори, за місцем розташування земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені або перерахування коштів на зазначений рахунок власника даних об'єктів [20]. Аналізуючи дане положення можна сказати, що основою проблемою у відшкодуванні вартості є надання об'єктивної оцінки та визначення вартості земельних насаджень, споруд, які знаходяться на земельній ділянці, що підлягає відчуженню.

При розгляді процедури примусового вилучення земельної ділянки важливо дослідити, як законодавство визначає процес регулювання оцінки землі під час відчуження земельної ділянки. Експертною грошовою оцінкою не зайнятих будівлями та спорудами земельних ділянок для використання у товарному сільськогосподарському виробництві, особистого селянського господарства, що відбувається у зв'язку з викупом цих земельних ділянок для суспільних потреб чи їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності, відбувається за допомогою методичного підходу капіталізації чистим операційним або рентним доходом від використання земельних ділянок з урахуванням їх використання за цільовим призначенням, визначеним у день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб [31].

При оцінці земельних ділянок, де наявні певні поліпшення землі або земельні поліпшення, в яких був застосований метод витратного підходу відбувається наступний порядок процедури оцінки:

- визначається ринкова вартість земельної ділянки (включаючи права пов'язані з земельною ділянкою) у процесі її використання;
- визначається вартість відтворення або вартість заміна земельних поліпшень;

- розраховується величина знесення земельних поліпшень;
- визначається залишкова вартість заміни (відтворення) об'єкта оцінки як різниця вартості заміни (відтворення) та величини знищення земельних поліпшень, збільшена на величину ринкової вартості земельної ділянки (правами пов'язаними із земельною ділянкою) у процесі її використання [32]. Дані аспекти є важливими і при оцінці земельної ділянки, тому необхідно посылатись на них, адже вони відтворюють те, на що оцінювачу потрібно звертати увагу.

Варто також звернути увагу на те, що задля проведення оцінки земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, рентний дохід визначається за допомогою врахування виробничих витрат та прибутку виробника за період обороту рубки із валового доходу, що прогнозується від використання лісових ресурсів [32].

Отже, однією з важливих проблем у інституті відчуження земельних ділянок, яка потребує детального вивчення науковцями є визначення, на основі яких принципів вибирається ділянка для відчуження. Це є дійсно необхідним для суспільства або лише для посадових осіб. Також важливим є дослідження такого питання, як саме здійснюється відбір ділянки для відчуження. Адже можна знайти альтернативні шляхи розв'язання проблеми, через яку особа не втратить право власності. Тому, вважаємо необхідним розроблення плану, який охоплює дії, що спрямовані на аналіз та пошук вибору різних варіантів, яку земельну ділянку потрібно обирати для певних суспільних потреб та чи є обов'язковим відчуження ділянки в особи.

2.2 Актуальні питання судової практики з розгляду справ про примусове відчуження земельних ділянок: аналіз проблем правового регулювання та напрями його удосконалення

Важливою ланкою в дослідженні інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб є опрацювання судової практики. Адже завдяки таким судовим прецедентам можливо визначити, як насправді працює законодавство України в цій сфері та які є прогалини.

Однією з проблем інституту відчуження земельних ділянок вважається саме можливість відчуження частин земельних ділянок. Згідно з ч.1 ст. 3 Закону України «Про відчуження земельних ділянок...»: «об'єктом відчуження є земельна ділянка (її частина), житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження, що на ній розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб» [20]. Згідно із ч. 9 ст. 79-1 Земельного кодексу України: «Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї». Виходячи з цього, можна сформулювати питання про те, чи є можливим пред'являти позов щодо відчуження об'єкта, який юридично не існує [33]. Наприклад, варто розглянути справу № 875/8/15, постанова від 28.01.2016р. Київського апеляційного адміністративного суду. Через заплановане будівництво електричної повітряної лінії до позивачів звертались різні установи та організації з запитом щодо узгодження можливості ведення будівництва на їхній земельній ділянці. Власники нотаріально засвідчили згоди на проходження трас заходів повітряних ліній через їхню земельну ділянку; на викуп для суспільних потреб частини належної їм земельної ділянки орієнтовною на обмежене (за умов відшкодування завданих збитків) строкове користування необхідної частини їхньої земельної ділянки для прокладання та

експлуатації повітряних ліній на умовах земельного сервіту. Також вони надали посвідчену нотаріусом згоду на проходження ліній електропередач через земельну ділянку, яка належить їм на праві власності та на викуп частини земельної ділянки для суспільних потреб [34].

Києво-Святошинська райдержадміністрація від 03.04.2014 р. затвердила проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, котрі мають бути відчуженні для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування заходів повітряних ліній і під'їзної автомобільної дороги, та доручено вжити заходів щодо викупу земельних ділянок. Під час судового розгляду власники земельної ділянки подали зустрічний позов до Києво-Святошинської райдержадміністрації про викуп земельної ділянки, посилаючись на ч. 5ст. 3 Закону України «Про відчуження земельних ділянок...», за яким «у разі якщо відчужується частина земельної ділянки, а решта її площі не може раціонально використовуватися за цільовим призначенням, за вимогою власника земельної ділянки відчуженню підлягає вся земельна ділянка» Київський апеляційний адміністративний суд послався на те, що відповідно до чинного законодавства для розміщення відповідних об'єктів енергетики, потрібна лише частина земельної ділянки [20]. Вищий адміністративний суд у свою чергу зазначив, що «...із залучених до матеріалів справи доказів вбачається, що затвердженим проектом будівництва на земельній ділянці співвласників заплановано встановлення однієї опори лінії електропередач. Її встановлення, у сукупності з вже наявними обмеженнями, що існували тривалий час на земельній ділянці осіб, не може призвести до унеможливлення чи виникнення суттєвих перешкод у використанні земельної ділянки за її цільовим призначенням - ведення особистого селянського господарства» [35].

Отже, можна сказати, що реалізація такого права у судовому порядку в Україні навряд чи можлива. Більшість проблем, пов'язаних із розв'язанням

спорів щодо примусового відчуження земельних ділянок, спричинені недоліками законодавства, що регламентує реалізацію вказаної процедури. Крім того, у даній категорії справ, як це можна побачити у багатьох рішеннях, не діють принципи рівності сторін та змагальності. Суду відведена функція затвердження адміністративного акту судовим рішенням, що навряд чи є доцільним [36, с. 332].

Таким чином можна сказати, що необхідно затвердити порядок відчуження земельних ділянок для суспільних потреб інструкцією або ж законом. Тобто, варто детально описати послідовність дій, які регулюватимуть дані відносини.

2.3 Зарубіжний досвід правового регулювання вилучення земельних ділянок для у спільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності та його вплив на національне законодавство

В сучасних умовах є важливим слідкувати за досвідом зарубіжних країн щодо регулювання ними того чи іншого питання. Спираючись на такий досвід ми можемо побачити, які методи більш дієві, а котрі ні. Не виключенням є інститут вилучення земельних ділянок, адже тут в першу чергу залучені права людини, які охороняються як національним законодавством так і зарубіжними країнами.

Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб за законодавством зарубіжних країн може відбуватись у таких випадках:

1) побудова автомобільного шосе. Варто зазначити, що компенсація виплачується як власникам земельних ділянок, що підлягають вилученню, так і власникам прилеглих земельних ділянок;

2) суспільні потреби, що стосуються дій, щодо збереження та захисту навколишнього природного середовища, включаючи, облаштування лісопаркової зони місцевого та загальнодержавного значення. Для таких

справ є прискорений порядок розгляду, адже тут залучені потреби суспільства задля захисту навколишнього середовища;

3) суспільні потреби, що спрямовані на збереження громадського простору, який має бути доступним для всіх, наприклад, узбережжя морів, океанів тощо;

4) забезпечення нормального функціонування іноземних дипломатичних місій у державі;

5) вдосконалення сільського господарства шляхом об'єднанням землеволодінь, що розташовані по сусідству, що у свою чергу спрямоване на підвищення продуктивності землі [37, с. 23].

Тобто, можна сказати, що головні підстави відчуження земельних ділянок для суспільних потреб в Україні та Європі перетинаються. Також в Європейських країнах існує регулювання питання відчуження земельних ділянок на законодавчому рівні. Наприклад, Швеція регулює відчуження земельних ділянок для суспільних потреб за допомогою близько 20 нормативно-правових актів, кожний з яких більш детально розглядає певну сферу правових відносин [38, с.15], де розглядаються визначені цілі, для яких проводиться викуп земельних ділянок для суспільних потреб, такі як:

- базові положення щодо примусового викупу розглянуто у законі «Про експропріацію»;
- питання щодо змін у розподілі земель між власниками врегульовані законом «Про формування нерухомості»;
- відносини у сфері будівництва та розвитку територій, пов'язані із реалізацією проектів викупу земельної власності для суспільних потреб, детально врегульовані законами «Про планування та будівництво» та «Про спільний земельний розвиток»;
- складні питання у сфері формування та забезпечення інфраструктури на територіях реалізації проектів викупу врегульовані цілою низкою законодавчих актів: «Про планування та будівництво», «Про

дороги», «Про будівництво залізниці», «Про сервітути для комунальних споруд», «Про спільні засоби обслуговування (споруди)»;

- відносини у сфері використання природних ресурсів врегульовані Кодексом «Про навколишнє середовище», законом «Про водні підприємства (спеціальні положення)», законом «Про корисні копалини» [39, с. 87].

Варто зазначити, що українським законодавством примусове відчуження земельних ділянок для суспільної необхідності можна розглядати як окрему процедуру, що може бути розпочато у будь-який час і не пов'язана із проектуванням, розробкою та реалізацією генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів територій. Тоді як Швеція затверджує примусовий викуп земельних ділянок зазвичай ще на етапі проектування детального плану розвитку території і у меншості випадків на етапі запровадження такого плану. Отже, у Швеції, примусовий викуп земельних ділянок для суспільних потреб вважається як один з етапів планування розвитку території. Завдяки цьому цей підхід дозволяє систематизувати комплекс для розв'язання головних питань облаштування та розвитку територій населеного пункту: перерозподіл земель для задоволення потреб населення і бізнесу, формування та розвиток інфраструктури та інших [39, с. 88].

Англосаксонська правова система керується таким поняттям, як «*eminentdomain*» (укр. - експропріація) примус, безоплатне або оплачуване відчуження майна органами державної влади. Зазвичай, використовується незалежно від згоди власника. Об'єктом експропріації може бути як нерухоме (земля, підприємства), так і рухоме (метали, дорогоцінне каміння тощо) майно [40].

Варто відзначити, що у США можливе вилучення земельних ділянок на користь інших приватних осіб чи корпорацій. Погоджуємось з

А.Б.Наконечним, що такий факт порушує права людини і ставить права однієї людини вище за права іншої. Вперше у червні 2005 року Верховний Суд США постановив у справі Сюзетт Кело проти міста Нью-Лондон, підтримавши рішення міської влади: про вилучення земельної ділянки, яка належала родині Кело та передати її приватному забудовнику, планом котрого було будівництво на даній земельній ділянці ряд приватних комерційних об'єктів. Це стало певним прецедентом, адже тут було підтримано практику відчуження земельних ділянок, що знаходяться у приватній власності не на пряму пов'язано з потребами держави, тобто будівництво урядових споруд або доріг, як це закріплено в Конституції США, а на користь іншого приватного агента, який на думку держави, буде використовувати цю власність з більшою вигодою для всього суспільства [37, с. 24].

В українському законодавстві такого не передбачається. Тобто можна сказати що, в Україні можна назвати громадянина більш захищеним у плані заборони на відчуження земельної ділянки для суспільних потреб іншої приватній особі.

ВИСНОВКИ ДО ДРУГОГО РОЗДІЛУ

Отже, необхідно керуватись принципами обґрунтованості та необхідності, та звертати увагу на те, які ділянки можна вибирати, зважаючи на вищеописані аспекти. При їх порушенні особа, ділянка якої підлягає вилученню, може зазнати збитків у вигляді упущеної вигоди, які часто важко довести в суді. [28, с. 320]. Однією з головних проблем у відшкодуванні вартості є надання об'єктивної оцінки та визначення вартості земельних насаджень, споруд, які знаходяться на земельній ділянці, що підлягає відчуженню.

Крім того, вагомим є порядок визначення викупної ціни включно з упущеною вигодою, яка була завдана примусовим відчуженням земельних ділянок та іншими об'єктами нерухомого майна, що на них розміщені, для цілей будівництва. Дана проблема при застосуванні практики, призводить до судових спорів щодо визначення розміру викупної ціни та розміру завдання упущеної вигоди [30, с. 219].

При оцінці земельних ділянок, де наявні певні поліпшення землі або земельні поліпшення, в яких був застосований метод витратного підходу відбувається за наступним порядком проведення процедури оцінки:

- визначається ринкова вартість земельної ділянки (включаючи права пов'язані з земельною ділянкою) у процесі її використання;
- визначається вартість відтворення або вартість заміни земельних поліпшень;
- розраховується величина знесення земельних поліпшень;
- визначається залишкова вартість заміни (відтворення) об'єкта оцінки як різниця вартості заміни (відтворення) та величини знищення земельних поліпшень, збільшена на величину ринкової вартості земельної ділянки

(правами пов'язаними із земельною ділянкою) у процесі її використання [32].

Отже, процес відчуження земельної ділянки регулюється в багатьох країнах по різному, проте водночас є багато спільних рис. Завдяки Європейському Суду з прав людини визначаються загальні випадки в яких можливе відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Загалом Україна притримується основних аспектів у регулюванні примусового відчуження земельних ділянок, проте наразі державі ще є куди розвиватись, дивлячись на досвід зарубіжних країн.

ВИСНОВКИ

1. Становлення інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб розпочалось за часів Стародавньої Греції, де суспільні інтереси ставили вище за інтереси людини. Починаючи з цього часу інститут відчуження земельних ділянок постійно удосконалювався та розвивався. Протягом багатьох років держави по різному здійснювали процес відчуження. Спершу цей процес можна було назвати конфіскацією, оскільки не було відшкодувань за таку землю. Проте, вже згодом стали зважати на права людини і у разі відчуження громадянину відшкодовувались збитки.

2. Юридична природа інституту примусового відчуження земельної ділянки, полягає у вимушеній зміні приватного власника на державну власність. Важливим є те, що примусове відчуження земельних ділянок безпосередньо стосується захисту прав людини, тому необхідне посилене дослідження цього питання.

3. У процесі відчуженні земельних ділянок обов'язковим є дослідження проблеми визначення суспільних потреб. Оскільки вона є актуальною насамперед тим, що саме розуміння, що таке суспільні потреби, та дозволені рамки їх застосування, запобігають порушенню прав людини. Тобто, в особи є певні гарантії, що при відчуженні її земельної ділянки уповноважені особи будуть керуватись визначеними випадками, у яких можливо відчуження. Тобто суспільні потреби можна назвати такими, потребами що, що мають суспільно-корисний характер і слугують для визначених потреб суспільства.

4. Однією з важливих проблем в інституті відчуження земельних ділянок, яка потребує детального вивчення науковцями є визначення на основі яких принципів вибирається ділянка для відчуження. Це є дійсно необхідним для суспільства або лише для посадових осіб. Також важливим є

дослідження такого питання як вибір ділянки для відчуження. Адже подекуди можна знайти альтернативні шляхи розв'язання проблеми, через яку особа не втратить право власності.

5. Більшість проблем, пов'язаних із вирішенням спорів щодо примусового відчуження земельних ділянок, спричинені недоліками законодавства, що регламентує реалізацію вказаної процедури. Крім того, у даній категорії справ, як це можна побачити у багатьох рішеннях, не діють принципи рівності сторін та змагальності [36, с. 332]. Відтак необхідно удосконалювати на законодавчому рівні порядок відчуження земельних ділянок для суспільних потреб інструкцією.

6. Загальні аспекти регулювання примусового відчуження земельних ділянок в Україні та зарубіжних країнах дещо схожі. Проте, є і свої відмінності, наприклад, порівняно зі Швецією у нас нема великої кількості нормативно-правових актів, що регулюють цей інститут.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Наконечний А.Б. Примусове відчуження земельних ділянок за законодавством України: дис. ... канд. юр. наук : 23.00.06. Одеса, 2015. 255 с.
2. Ткаченко В. В. Лекції з історії розвитку державно-правових відносин у давньогрецькій і давноримській цивілізаціях: навчальний посібник : МАУП, 2005. 384 с.
3. Новицкий И. Б. Римське право: підручник. Москва. 6-те вид. Москва: ТЕІС, 1997. 245 с.
4. Грищенко, А. Розвиток заставного права на території України в дожовтневу добу. *Підприємництво, господарство і право*. 2010. № 2. С. 32-35.
5. Хрестоматия памятников феодального государства и права стран Европы: учебник. Под ред. акад. В. М. Корецкого. Москва : Госюриздат. 1961. 960 с.
6. Гроціус А. З. Конституційне право зарубіжних країн / А. З. Гроціус. - Чернівці : Рута, 2001. 424 с.
7. John E. Nowak. Constitutional Law . ThomsonWest. MI., 2004. 905 p.
8. Загальна декларація прав людини: Декларація від 10.12.1948 URL: [://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_015/conv#o97](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_015/conv#o97) (дата звернення: 25.10.2021)
9. Всесвітня енциклопедія: В 10 т. / за ред. Е.М. Жуков та ін. ; Академія наук. Москва: Державне видавництво політичної літератури, 1959 Т. 6. 831 с.
10. Лукін, Н., Далин М. Нова історія в документах та матеріалах. *Наукове видання*. 1935. № 1. С. 40-46.
11. Конституции и законодательные акты буржуазных государств XVII–XIX вв. Англия, США, Франция, Италия, Германия : сборник. документов. Под ред. П. Н. Галанзы. Москва: Госюриздат. 1957. 587 с.

12.. Бостан Л. М, Бостан С.К. Історія держави і права зарубіжних країн навчальний посібник. Київ. 2008. 730 с.

13.Суєтнов Є. П. Примусове відчуження земельних ділянок у законодавстві та правовій доктрині дореволюційного періоду. *Проблеми законності : збірник наукових праць*. Нац. Юр. Ун-т України ім. Я. Мудрого Харків. 2011.Випуск. 113. С. 234–242.

14. Савченко А.М. Конституційне право на приватну власність в Україні та країнах європейського союзу: порівняльно-правове дослідження:дис. ... канд. Юр. Наук. 12.00.02. Ужгород, 2020.236 с.

15.Деревінський М. П. Загальні положення про правове регулювання викупу земельних ділянок для суспільних потреб в Україні. Матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 14 жовт. 2014). Київ, 2014. 268 с.

16. Єлісеєва О. В. Припинення права приватної власності на земельну ділянку за законодавством України : дис. ... канд. юрид. Наук : 12.00.06 / Київський національний університет ім. Т. Шевченка, Київ. 2006. 200с.

17. Гетьман А.П. Процесуальні норми та правовідносини в екологічному праві. Харків : Основа.1994. 134с.

18.Алексеев С.С. Структура радянського права. Москва : *Юридична література*. 1975. 264с.

19.Наконечний А. Б.Правова природа інституту відчуження земельних ділянок. Збірник наукових праць. *Часопис цивілістики*. Одеса. 2014. С. 129-133.

20. 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 України від 17.11.2009р. 1559-VI, Дата оновлення: 24.07.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>(дата звернення 29.10.2021).

21. Сутєнов Є.П. Актуальні питання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. Збірник *наукових праць за мат. круглого столу*. Харків. 2019. С. 23-28.

22. Постанова Житомирського апеляційного адміністративного суду від 03.12.2014 №874/22/14. [URL: http://www.reyester.court.gov.ua/review/41673230](http://www.reyester.court.gov.ua/review/41673230) (дата звернення 1.11.2021).

23. Сластнікова, Г. О. Особливості судового розгляду адміністративних справ про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності. *TheScientificHeritage*. 2021. № 69. С.17-21.

24. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод: Конвенція від 04.11.1950. 995_004. Дата оновлення 02.10.2013. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text (дата звернення 29.10.2021).

25. Постанова Касаційного адміністративного суду від 13.02.2019 №874/4/17. URL. <https://verdictum.ligazakon.net/document/79791148> (дата звернення 1.11.2021).

26. Рішення Європейського суду з прав людини від 02.11.2004. Справа "Трегубенко проти України" № 61333/00. URL. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_355#Text (дата звернення 1.11.2021).

27. Крупник Р. Вилучення земельної ділянки з постійного користування для суспільних потреб: *цивільно-правовий аспект*. *Європейський політичний і правовий дискурс*. 2021. №6. С. 163-170

28. Ящук А.С. Німко О.Б. Теоретико-правова характеристика процедури викупу земельної ділянки для суспільних потреб. *Юридичний науковий журнал*. 2021. №10. С 319-322.

29. Кузьменко Н. Правове регулювання викупу земельних ділянок для суспільних потреб та перспективи вдосконалення. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. №6. С. 98-103.

30. Харченко А.М., Чечуга О.С. Розроблення пропозицій щодо удосконалення грошової оцінки земель при їх відведенні під автомобільні дороги в межах населеного пункту. *Дороги і мости*.2020. Вип. 21. С. 217-225.

31. Про оцінку земель: Закон України від 11 груд. 2003 р. № 1808-IV URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>(дата звернення 29.10.2021).

32. Про затвердження національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»:Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004р. №1442URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF/conv#o45>(дата звернення 15.10.2021).

33. Земельний Кодекс України: Закон України від 25 жовт. 2001 р. №2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2001р. № 3-4. Ст. 27.

34. Постанова Київського апеляційного адміністративного суду від 14.04.2015р. справа №875/8/15 URL:<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/43639057>(дата звернення 1.11.2021).

35.Постанова Вищого адміністративного суду від 28.01.2016 р. у справі № 875/8/15 URL : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/55421204>(дата звернення 1.11.2021).

36.Скічко К.І. Правові проблеми вирішення земельних спорів щодо примусового відчуження земельних ділянок. *Часопис Київського університету права*.2017. №2. С. 331-334.

37.Наконечний А. Б. Підстави відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності: порівняльно-правовий аналіз. *Сучасний стан і перспективи розвитку держави і права: матеріали IV міжнар. наук. конф. студ., аспірантів та молодих вчених за заг. ред. В. І. Карплюка та С. І. Полякова*. Дніпропетровськ, 2012 .С. 350-352.

38. Kalbro, T., Sjödin, E., Norell, L. & Paulsson, J. Compulsory Acquisition and Compensation. Second edition. Real Estate Planning and Land Law, KTH, Stockholm. 2011. P. 12-23.

39. О. І. Митрофанова, М. О. Пілічева. Аналіз можливості застосування європейського досвіду щодо викупу земельних ділянок для суспільних потреб. *Гірничо-геологічна*. 2012. № 16. С. 84- 89.

40. Юридична енциклопедія: в 6 т. / за ред. Ю.С. Шемшученка. Київ: «Укр. енциклопедія» ім. М.П. Бажана, 1999. Т. 2. 784 с.