

УДК 711.628.332

к.т.н., доцент Лізунова А.П., Михальова М.Ю.,
Київський університет будівництва і архітектури

ПРАВОВІ ТА ПРОСТОРОВО-ТЕХНІЧНІ АСПЕКТИ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ЧИ З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ В УКРАЇНІ

Розглянуті проблеми, які виникають при відчуженні земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності в Україні. Аналіз проблем був висвітлений зі сторони правового та просторово-технічного аспектів.

Постановка проблеми.

Реалізація та ефективне забезпечення суспільних потреб у земельних ділянках в Україні неможливе без існування відповідного правового механізму викупу земельних ділянок у приватних власників та захисту їх прав та інтересів, використання якого дає державі можливість примусово відчужувати приватні земельні ділянки для використання в публічних інтересах.

Конституція України гарантує непорушність права власності. Норми ст. 146-167 Земельного кодексу України закріплюють юридичні засади викупу земельних ділянок та їхнього вилучення для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Проте, вони мають загальний характер і не регулюють підстав та порядку відчуження.

У зв'язку з цим Верховною Радою 17 листопада 2009р. був прийнятий Закон 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», в якому визначено поняття відчуження земельних ділянок та його різновиди, а також підстави, принципи та порядок відчуження.

Виклад основного матеріалу дослідження.

В ст. 1 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» визначено, що відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності це перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за плату в державну чи комунальну власність шляхом їх

викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому.

Відчуження земельних ділянок на практиці застосовується у двох напрямках: викупі і примусовому відчуженні земельних ділянок.

Викуп земельних ділянок [3], інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб - передача земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за їх згодою у державну чи комунальну власність для задоволення суспільних потреб шляхом укладення договору купівлі-продажу чи іншого правочину у порядку, встановленому законом.

Примусове відчуження земельних ділянок [3], інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності - перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, до держави чи територіальної громади з мотивів суспільної необхідності за рішенням суду.

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.

Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності може бути розглянуто з точки зору правових та просторово-технічних аспектів.

Правові аспекти відчуження земельних ділянок.

Правові аспекти відчуження земельних ділянок розглядаються з точки зору наявних прав власників земельних ділянок при відчуженні земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

У ст. 3 [3] визначено, якщо у разі якщо власник земельної ділянки (її частини), що відчужується, є також власником житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, вимога про відчуження земельної ділянки розглядається разом з вимогою про припинення права власності на зазначені об'єкти.

У випадку, коли у власника відчужуваної земельної ділянки не визначені права власності на житловий будинок, що на ній розташований, постає питання: «чи повинна компенсуватися вартість житлового будинку?».

Виплата компенсації за невизначені права, може бути складним політичним завданням. Таке питання постає дуже гостро в Україні в даний час. В українському законодавстві спостерігається тенденція виключати виплату компенсації вартості земельних ділянок особам, які мають юридично

невизначені права на житловий будинок. Однак, у випадку мешканців, які вважаються такими, що заслуговують на спеціальну допомогу, уряд зобов'язаний забезпечити переселення людей на інші земельні ділянки.

Ті мешканці, які відповідають передбаченим законом кваліфікаційним вимогам щодо відшкодування, повинні отримувати таку суму компенсації, яка є еквівалентною відновній вартості їх домівок та інших поліпшень, а також покриває незручності та вартість переїзду та в будь-якому випадку повинні бути сформульовані чіткі вказівки для таких випадків.

В ст. 11 [3] зазначено, що у разі якщо на час прийняття рішення про викуп земельна ділянка, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, передані в оренду та/або заставу чи власник земельної ділянки, що підлягає викупу, не є власником інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, до участі в переговорах залучаються власники цих об'єктів, орендарі та/або заставодержателі.

Але незалежно від того, чи ділянка орендована в держави або приватного власника, орендар має право на відшкодування втрачених ним прав на землю в силу принципу еквівалентності. Умови та строк оренди можуть слугувати вказівкою на основу для розрахунку суми компенсації у випадку, якщо відчуження відбувається достроково, до закінчення строку оренди. В будь-якому випадку, компенсація покликана і повинна помістити заявника в таке ж становище, в якому він знаходиться до примусового відчуження.

Один з можливих підходів в таких випадках – покласти в основу розрахунку суми компенсації витрати на пошук альтернативної ділянки для оренди. Це передбачає виплату суми, еквівалентної орендній платі за певну кількість місяців, а також компенсації за перешкоджання нормальній діяльності та відшкодування витрат на переїзд.

Компенсація також може ґрунтуватися на вартості права оренди, з урахуванням тривалості строку оренди: кількості років, що залишилися до закінчення строку оренди; на частині прибутку, який орендар віддає землевласнику; на праві орендаря поновити або пролонгувати договір; на будь-яких корисних інвестиціях, які орендар зробив на ділянці відповідно до договору оренди.

Просторово-технічні аспекти відчуження земельних ділянок.

Просторово-технічні аспекти відчуження земельних ділянок розглядаються з точки зору просторових питань відчуження земельної ділянки для суспільних потреб.

Якщо відчужується вся земельна ділянка, як показано на Рис 1(а), тоді власнику відшкодовується вартість всієї земельної ділянки, яка в ст.1 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» визначена як викупна ціна – 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, зокрема упущена вигода. Викупна ціна визначається згідно експертної оцінки земельної ділянки (Рис 2.).

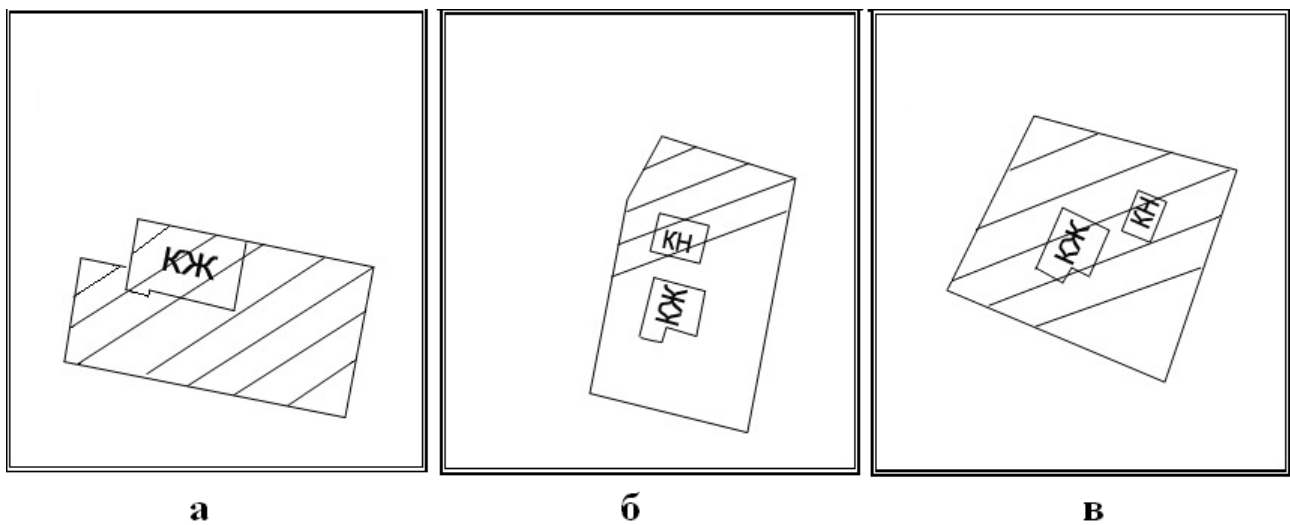


Рис 1. Просторово-технічні аспекти відчуження земельних ділянок

У випадках, якщо відчужується частина земельної ділянки і частина житлового будинку, як показано на Рис 1(б), а інша може використовуватися за цільовим призначенням – ці питання не розглядаються в Україні.

У разі якщо відчужується частина земельної ділянки, як показано на Рис 1(в), а решта її площі не може раціонально використовуватися за цільовим призначенням, за вимогою власника земельної ділянки відчуженню підлягає вся земельна ділянка. [ст. 3 ЗУ]

Взагалі головним питанням з точк зору цього аспекту постає: «як визначити суму компенсації?». Можуть виникнути нові фактори, наприклад, якщо нова дорога відсікає віддалену частину земельної ділянки від більшої частини земельної ділянки, яка відчужується новоутворена ізольована ділянка може мати невисоку цінність для власника, але її ринкова вартість може зрости, якщо вона стає легкодоступною для когось на іншій стороні дороги. Або ж вартість основної частини ділянки може зрости внаслідок реалізації проекту (для якого відчужена частина ділянки), тоді еквівалентність буде досягнута

шляхом балансування суми компенсації за відчужену частину ділянку із очікуваним зростанням вартості частини ділянки, що не була відчужена.

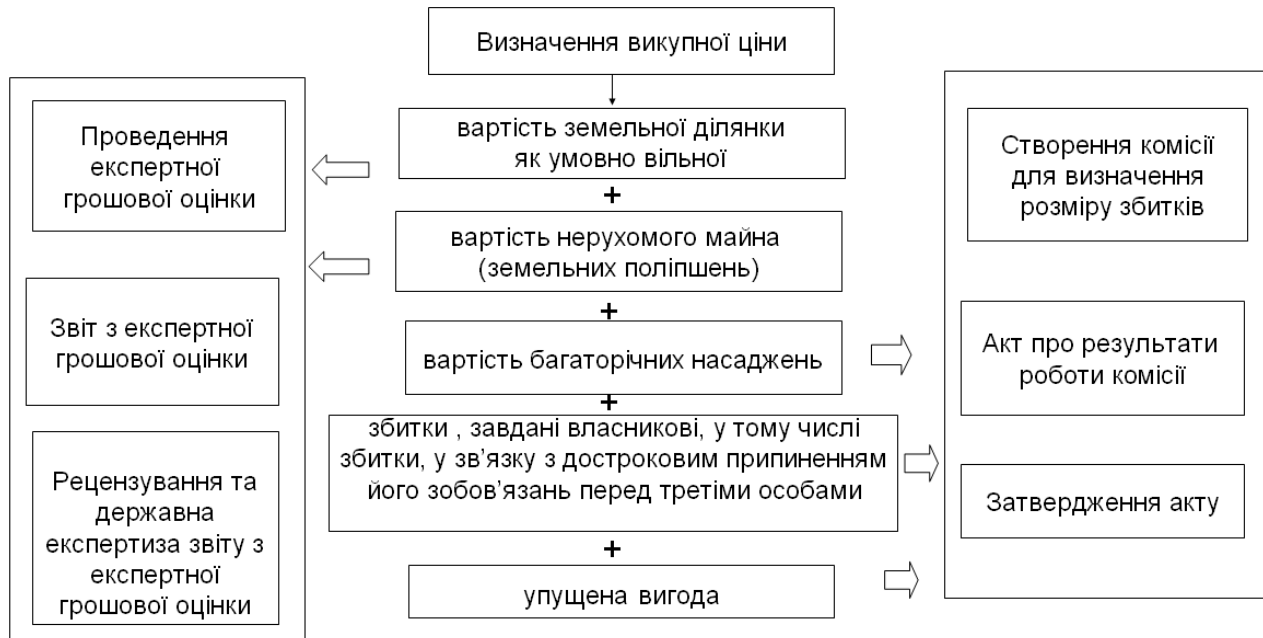


Рис 2. Визначення викупної ціни.

Якщо примусово відчужується лише частина земельної ділянки і це не змушує мешканців переселятися, але реалізація проекту може створити для них тимчасові проблеми і перешкоди, тимчасове блокування доступу на ділянку, припинення електро- та водопостачання, порушення огорожі та неможливість її відновлення, порушення роботи дренажних систем, запилення та задимлення ділянки, слід сплатити додаткову компенсацію, якщо прокладка підземних комунікацій порушує структуру ґрунту або спричиняє підтоплення. Законодавство обов'язково повинно зобов'язувати уповноважену установу компенсувати землевласникам та землекористувачам шкоду, якої вони зазнають в процесі реалізації проекту, незалежно від того, чи їх ділянка відчужена.

Висновки

Розвиток та удосконалення нормативно-правової бази щодо відчуження земельних ділянок права приватної власності для суспільних потреб повинен бути спрямований насамперед на повне відшкодування власникам належної компенсації, а також встановлення мінімальних термінів виплати компенсації.

Законодавство, що регулює примусове відчуження повинне бути викладене у чітких і однозначних термінах. Нечіткі закони та підзаконні акти

можуть вести до недбалої реалізації процедури примусового відчуження, не справедливої компенсації, погіршеної безпеки землеволодіння та навіть – до конфліктів.

Правові рамки відчуження повинні бути узгоджені із вимогами інших актів, що захищають земельні права.

Планування має здійснюватися у спосіб, який передбачає залучення усіх зацікавлених осіб, в тому числі землевласників та землекористувачів з метою зменшення площ земельних ділянок, які підлягають відчуженню.

Набуття прав власності на земельні ділянки при відчуженні має здійснюватися органами виконавчої влади і органами місцевого самоврядування після виплати визначеної частки компенсації.

Компенсаційні виплати мають включати відшкодування за турботи і перешкоди, в тому числі на відшкодування витрат на переїзд внаслідок примусового відчуження.

Література

1. Конституція України Відомості Верховної Ради України (ВВР), від 28.06.1996 № 254к/96-ВР
2. Земельний кодекс від 25.10.2001 № 2768-III
3. Закон 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 17.11.2009 № 1559-VI.

Аннотация

В данной статье рассмотрены проблемы, возникающие при отчуждении земельных участков для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости в Украине. Анализ проблем был освещен со стороны правового и просторно-технического аспектов.

Annotation

This article considers the problems arising in alienation of land for public purposes or for reasons of social necessity in Ukraine. Analysis of problems was shown from the side of legal and technical and spatial aspects.