

**ПОРЯДОК ТА УМОВИ ПРИЙНЯТТЯ РІШЕННЯ
ПРО ВИКУП ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Специфічною підставою набуття права державної та комунальної власності на земельну ділянку, яка не є властивою для інших суб'єктів права власності, є викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб та її примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності. Оскільки право власності при примусовому відчуженні земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності припиняється всупереч волі попереднього власника, відносини з припинення прав власності попереднього власника і набуття прав власності новим суб'єктом мають бути вичерпно врегульовані на законодавчому рівні, аби виключити можливість будь-яких зловживань. У зв'язку з цим правові норми, що регламентують порядок та умови прийняття рішення про викуп земельної ділянки потребують подальшого вивчення та вдосконалення.

Як слушно зауважується в науковій літературі, вилучення земельної ділянки як основа припинення прав на земельну ділянку представляється більшості окремим юридичним фактом, а в дійсності є сукупністю послідовно виконуваних дій. Відповідно до ст. 7 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), суб'єкти, уповноважені приймати рішення про викуп земель, є органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування. Так, такі суб'єкти, відповідно до своїх повноважень і в порядку, визначеному зазначеним Законом, мають право придбати земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб для суспільних потреб, вичерпний перелік яких встановлюється законом.

Суспільні потреби зазначені в ч. 1 ст. 7 Закону України «Про відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб та її примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності» [1].

Як звертається увага в науковій літературі, такий перелік є не зовсім аргументованим. Так, не логічно, що будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ віднесено до суспільних потреб, а розміщення таких об'єктів як школи, церкви, лікарні у Законі не передбачено [2, с. 310].

Як об'єкт викупу, земельна ділянка може належати до будь-якої категорії земель за основним цільовим призначенням [3], за винятком,

безумовно, земель оборони, які взагалі не можуть перебувати у приватній власності (згідно з ч. 2 ст. 77 Земельного кодексу України вони можуть перебувати лише в державній власності).

Конкретний розподіл повноважень між Кабінетом Міністрів України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, районними державними адміністраціями, сільськими, селищними, міськими радами, Київською і Севастопольською міськими радами щодо прийняття рішення про викуп визначений ст. 8, ст. 9 Закону.

Ініціювати питання викупу землі може також лише обмежене коло суб'єктів. Так, таке право надається, крім органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, спеціальним адміністраціям для управління територіями та об'єктами природно-заповідного фонду, особам, які отримали спеціальний дозвіл (ліцензію) на користування надрами, а підприємства, що займаються будівництва, капітального ремонту, реконструкції, експлуатації об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури, захисних гідротехнічних споруд за умови узгодження розташування таких об'єктів у випадках і в порядку, визначених Земельним кодексом України.

На підставі результатів розгляду пропозиції щодо викупу земельної ділянки відповідний орган виконавчої влади або місцева влада протягом одного місяця з дня її отримання вирішує питання про придбання земельної ділянки для громадського користування, після чого зобов'язана повідомити власника про це письмово протягом п'яти днів з дня прийняття такого рішення, але не пізніше ніж за три місяці до їх викупу. Цей період також застосовується до осіб, які стають власниками таких об'єктів протягом трьох місяців з дати отримання зазначеного повідомлення.

Таким чином, порядок та умови прийняття рішення про викуп земельної ділянки врегульовано нормами вітчизняного права, однак законодавство у цій сфері не є досконалим, а тому потребує подальшого покращення. Пропонуємо до 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», додати перелік до суспільних потреб будівництво шкіл, церков, лікарень тощо. Також рекомендуємо змінити існуючі положення щодо процедури викупу земельних ділянок для суспільних потреб. Замість них у разі появи суспільної потреби в придбанні певних земельних ділянок доцільніше застосовувати процедури, передбачені для здійснення публічних закупівель з урахуванням специфіки земельних ділянок як особливих об'єктів цивільних прав. При цьому перелік суспільних потреб, для яких органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть придбавати земельні ділянки, не повинен бути вичерпним.

Список використаних джерел

1. 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 листопада 2009 року // Відомості Верховної Ради України. 2010. № 1. Ст. 2.
2. Суєтнов Є.П. Законодавчий перелік суспільних потреб у відносинах з відчуження земельних ділянок / Є.П. Суєтнов // Університетські наукові записки. 2013. № 4. С. 305-314.
3. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. Ст. 27.

Науковий керівник: к.ю.н., доцент Платонова Є.О.