

**Наконечний А.Б.,**

*студент 5 курсу факультету цивільної та господарської юстиції  
Національний університет «Одеська юридична академія»*

## **ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПОТРЕБ МОРСЬКОГО ПОРТУ**

«Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується.» - саме так підкреслює важливість землі для України ст. 14 Конституції України. Крім того, вказується на непорушність приватної власності на землю. Тим не менш, надалі презюмується, що існують винятки з цього принципу: «примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості.» (ч. 5 ст. 41 КУ)[1].

Довгий час в законодавстві України існувала прогалина щодо урегулювання питання порядку реалізації відчуження земельних ділянок, і тільки кілька статей у Земельному кодексі України давали загальне розуміння цього питання. І тільки у 2009 році було прийнято 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», який врегулював порядок, визначив всі підстави відчуження земельних ділянок як з мотивів суспільних потреб так і з мотивів суспільної необхідності [2].

Тим не менш, 17.05.2012 р. було прийнято Закон України «Про морські порти України», який закріпив досить цікаве положення щодо правового режим земель морського порту (ч. 6 ст. 24), а саме: «земельні ділянки, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, можуть бути відчужені у їх власників для задоволення потреб розвитку морських портів чи будівництва нових морських портів у порядку, визначеному законом.»[3].

В п.10 Перехідних положень вказано про необхідність доповнення Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна...» ще однією підставою – для потреб морського порту [3]. Виходячи з цього ж Закону, під суспільною необхідністю розуміється - 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; а під суспільною потребою - 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]. Отже, основним критерієм вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та суспільної необхідності є обумовленість такої нестачі земельної ділянки лише загальнодержавним інтересам чи інтересам територіальної громади.

У відповідності до ст. 23 Закону України «Про морські порти» майно, що використовується під час провадження діяльності у морському порту, може перебувати у *державній, комунальній та приватній власності*. Згідно з ст. 25 приватизація об'єктів портової інфраструктури, крім стратегічних об'єктів, у межах морських портів здійснюється відповідно до законодавства про приватизацію з урахуванням особливостей, визначених цим Законом. Об'єктами приватизації є: 1) єдині майнові комплекси державних підприємств та акції публічних акціонерних товариств, утворених у процесі реорганізації на базі цехів, виробництв, дільниць, інших підрозділів державних підприємств - морських портів, до складу яких входять усі види майна, призначеного для їх діяльності; 2) окреме індивідуально визначене майно, передбачене частиною шостою цієї статті; 3) акції (частки, паї), що належать державі у статутному капіталі господарських товариств, утворених на базі єдиних майнових комплексів, збудованих за рахунок державних та приватних інвестицій відповідно до інвестиційних договорів та договорів про спільну діяльність [3].

З однієї сторони, юристи вчені та практики відзначають революційність саме цього положення українського портового законодавства, адже Україна донедавна залишалась єдиною країною Азово-Чорноморського басейну, морські порти якої перебували виключно у державній власності. Проте, проаналізувавши ст. 24 цього Закону, можна дійти до висновку, що положення ч.6 цієї статті може порушувати як інше законодавство так і принципи права в цілому.

Як уже зазначалося, єдиним критерієм, який визначає всі підстави вилучення земельних ділянок з мотивів суспільних потреб та суспільної необхідності є саме загальнодержавний інтерес чи інтерес територіальної громади. Тим не менш, як було з'ясовано, порт в цілому або його частина (крім

стратегічних об'єктів) може бути приватизований, а отже перебувати у приватній власності. У випадку розвитку морського порту чи будівництва нового морського порту у нас виникатиме необхідність відчуження земельних ділянок із приватної власності фізичних та юридичних осіб. Саме тому виникає досить логічне запитання: «Чи не постають у такому випадку приватні інтереси однієї особи (фізичної, юридичної) над приватними інтересами іншої особи?». Можливість виникнення такої ситуації на практиці не виключена, а враховуючи законодавче закріплення такої підстави для вилучення земельних ділянок не оминати судових спорів з цього приводу. Навіть, якщо уявити ситуацію, коли морський порт, перебуваючи ще певний час у державній власності, розширить свої землі за рахунок сусідніх приватних земель, а потім цей порт буде орендовано чи приватизовано. Насправді таких ситуацій та їх варіацій може бути безліч. Найгіршим з цього є порушення фундаментального принципу приватної власності, закріпленого у Конституції України, Європейській конвенції захисту прав людини та основоположних свобод та ще у ряді нормативно – правових актів.

Єдиним виходом із даної ситуації можливе обмеження відчуження земельних ділянок для потреб морських портів. Такі потреби, як на мене, повинні обмежуватись лише щодо розвитку та будівництва лише стратегічних об'єктів морських портів (гідротехнічні споруди, об'єкти портової інфраструктури загального користування, засоби навігаційного обладнання та інші об'єкти навігаційно-гідрографічного забезпечення морських шляхів, системи управління рухом суден), які є об'єктами державної власності і ні за яких обставин не можуть бути передані у приватну власність [3]. І навіть в такому випадку, кожного разу компетентним органам державної влади необхідно аналізувати кожну конкретну ситуацію зі сторони розумного співвіднесення загальнодержавних інтересів чи інтересів територіальної громади та приватних інтересів кожної фізичної чи юридичної особи, які мають «недоторкане» право приватної власності на свою землю.

### *Література*

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1996. - № 30. - Ст. 141.
2. 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» // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2010. - № 1. - Ст.2.
3. Закон України «Про морські порти України» // Верховна Рада України від 17.05.2012 № 4709-VI.