

ПРО ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ЧИ З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ЦЬОГО ЗАКОНУ (СТ.4)

1. Фізичні або юридичні особи не можуть бути протиправно позбавлені права приватної власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені.
2. Викуп чи примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, допускається на підставі та в порядку, встановлених цим законом.
3. **Викуп** земельних ділянок для суспільних потреб, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, **може здійснюватися за умови відшкодування їх вартості відповідно до закону.**
4. **Примусове відчуження** земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, **може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості на підставі та в порядку, встановлених законом.**
Викуплена або примусово відчужена земельна ділянка не може бути передана в користування або у власність фізичній чи юридичній особі для цілей, не пов'язаних із забезпеченням суспільних потреб або суспільної не-

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», прийнятий Верховною Радою України 17 листопада 2009 року, викликав як серед фахівців, так і серед пересічних громадян неоднозначні відгуки. З цього приводу пропонуємо коментар начальника Управління законодавчого регулювання земельних відносин Держкомзему Алли КАЛЬНІЧЕНКО.

обхідності, визначених у рішенні органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про відчуження зазначеної земельної ділянки.

5. Примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності здійснюється за умови надання її власнику відповідно іншої рівноцінної земельної ділянки, якщо інше не погоджено з власником відчужуваної земельної ділянки та ін.

Викуп земельних ділянок та об'єктів нерухомості для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності здійснюється за рахунок коштів відповідних бюджетів органами місцевого самоврядування, органами виконавчої влади, у тому числі райдержадміністраціями, обласними адміністраціями або Кабінетом Міністрів України відповідно до їх повноважень.

У ЯКИХ ЖЕ ВИПАДКАХ ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ ВИКУП ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ, ЯКІ НА НІЙ РОЗТАШОВАНІ, ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ, А У ЯКИХ ПРИМУСОВЕ ВІДЧУЖЕННЯ?

Щодо викупу для суспільних потреб

Розділ II вищезазначеного закону визначає виключний перелік **суспільних потреб**, компетенцію органів місцевого самоврядування та виконавчої влади з питань викупу, порядок викупу та визначення викупної ціни. При цьому обов'язковим при викупі для суспільних потреб є згода на продаж власника земельної ділянки.

Якщо протягом одного року з дня прийняття рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній



розміщені, для суспільних потреб (крім випадків, коли допускається примусове відчуження цих об'єктів з мотивів суспільної необхідності) **договір купівлі-продажу** (іншого правочину, що передбачає передачу права власності) з власником земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, **не укладений, таке рішення втрачає чинність** (ч.3 ст.12).

Щодо примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності

Відповідно до статті 15 цього закону, у разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб **зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності та виключно під розміщення:**

- об'єктів національної безпеки і оборони;
- лінійних об'єктів та об'єктів транспортної й енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення;
- об'єктів природно-заповідного фонду;
- кладовищ.

Примусове відчуження таких об'єктів з мотивів суспільної необхідності здійснюється за рішенням суду.

Таким чином, у випадку, коли інтереси держави або територіальної громади вимагають розміщення вище перелічених об'єктів, питання про викуп земельної ділянки та об'єктів, які на ній розміщені, може бути вирішено навіть за відсутності згоди власника таких об'єктів. Разом з тим, слід звернути увагу на те, що тут переважає потреба в розміщенні об'єктів, які є необхідними для держави або певної територіальної громади, тобто інтереси держави чи громади переважають інтереси окремих осіб.

Сподіваюся, що посадові особи, які є суб'єктами правовідносин цього закону, будуть повністю дотримуватися його норм.

Враховуючи зазначене, а також беручи до уваги ті проблеми, що виникли при приватизації земельних ділянок без врахування перспектив розвитку населених пунктів та інших адміністративно-територіальних одиниць в частині прокладання транспортних мереж (наприклад, Велика кільцева дорога навколо Києва, будівництво мосту через р. Дніпро в Києві та ін.), видобування корисних копалин, будівництва об'єктів оборони тощо, коли власники не погоджувалися із викупом у них земельних ділянок і будівництво таких об'єктів фактично призупинялося, чим порушувалися інтереси держави і громад, можна констатувати, що цей закон є прогресивним і очікуваним.