

2. Про органи самоорганізації населення: Закон України від 11 липня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2001. — № 48. — Ст. 254.
3. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 10. — Ст. 78.
4. Гаєвська В. О. Система управління проектами реформування і розвитку житлово-будівельних кооперативів та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків: Автореф. дис. ... канд. техн. наук / Харк. держ. техн. ун-т буд-ва та архіт. — Х., 2006. — 22 с.
5. Про дозвіл на створення органу самоорганізації населення «Будинковий комітет «Вулиця Академіка Корольова, 9а»: Рішення Київської міської ради від 6 грудня 2007 року // Режим доступу: <http://kmr.ligazakon.ua>.
6. Бобович Р. Самоуправление начинается с подъезда // Муниципальная власть. — 2002. — № 3-4. — С. 75-77.
7. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21 травня 1997 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1997. — № 24. — Ст. 170.
8. Ковальчук А. Информированный потребитель — надежный партнер поставщика жилищно-коммунальных услуг // Сборник материалов Третьей всеукраинской научно-практической конференции по вопросам самоорганизации населения «Качественные жилищно-коммунальные услуги — общее дело власти и громады». Одесса, 17-18 сентября 2007 г. / Под ред. В. И. Брудного, А. С. Крупника, А. С. Орловского. — О., 2007. — С. 89-92.
9. Боценко Г. Роль органов самоорганизации населения в осуществлении общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Там само. — С. 86-87.
10. Рева А. Соціальні аспекти реформування житлово-комунальної сфери // Там само. — С. 71 — 73.
11. Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом: Закон України від 14 травня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 31. — Ст. 440.
12. Симоненко О. Одесса рассчиталась по займу 1997 года (4 серпня 2008, 18:05) // Режим доступу: http://www.cvu.org.ua/doc.php?lang=ukr&mid=pu&id=1973&lim_beg=77.
13. Чунаєв О. Комітету мікрорайону «Русанівка» у липні буде рік // Дніпровські новини. — 2008. — № 12-13. — С. 10.

УДК: 349.412.22:347.513

Л. Терлецька,

аспірантка кафедри аграрного, земельного та екологічного права
Одеської національної юридичної академії

ВИКУП ДЕРЖАВОЮ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ — ПІДСТАВА ВІДШКОДУВАННЯ ЗБИТКІВ В УКРАЇНІ

Питання про викуп державою земельних ділянок із приватної власності громадян для суспільних потреб з відшкодуванням вартості ділянки нині доволі актуальне. Як правило, це пов'язано з розширенням меж міста та потребою будівництва нових об'єктів інфраструктури. Вважаємо доцільним розглянути

поняття викупу земельних ділянок для суспільних потреб, оскільки в практичному житті дуже часто власники нерухомого майна, а також і земельних ділянок не отримують відповідних компенсацій та відшкодування реальних збитків.

Необхідно зазначити, що проблеми правового регулювання сучасних аграр-

них та земельних відносин висвітлювали у своїх працях Д. Бусуйок, О. Вовк, І. Каракаш, П. Кулинич, В. Малий, В. Носік, О. Погрібний, В. Семчик, А. Третяк, М. Шульга, В. Ярчук та ін.

Відповідно до ст. 146 Земельного кодексу України (далі — ЗК України) органи державної влади та органи місцевого самоврядування мають право викупу земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для таких суспільних потреб: під будівлі і споруди органів державної влади та органів місцевого самоврядування; під будівлі, споруди та інші виробничі об'єкти державної та комунальної власності; під об'єкти природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; оборони та національної безпеки; під будівництво та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, газопроводів, водопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафто- та газових терміналів, електростанцій тощо); під розміщення дипломатичних та прирівняних до них представництв іноземних держав та міжнародних організацій; під міські парки, майданчики відпочинку та інші об'єкти загального користування, необхідні для обслуговування населення.

Перелік суспільних потреб, для яких провадиться викуп земельних ділянок, визначений у статті, є вичерпним. Проте якщо детально ознайомитися з цим списком, можна зрозуміти, що із застосуванням фантазії будь-яка земельна ділянка може бути викуплена із приписом «для суспільних потреб».

Викуп земельної ділянки для суспільних потреб регулюється також ст. 350 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України). Згідно з ч. 5 зазначеної статті до викупної ціни земельної ділянки включаються ринкова вартість земельної ділянки і нерухомого майна, що на ній розміщене, і відшкодування збитків, завданих власникові у зв'язку з викупом земельної ділянки (в тому числі упущеної вигоди), у повному обсязі. Такі умови є більш вигідними для власників земельних ділянок, але згідно із

ст. 9 ЦК України його положення застосовуються до земельних відносин, якщо вони не врегульовані актами земельного законодавства. У даному разі переважну правову силу матимуть положення ЗК України щодо визначення викупної вартості земельної ділянки.

ЗК України не визначає правову долю нерухомого майна, розміщеного на викупуваній земельній ділянці. Разом з тим, згідно із ст. 351 ЦК України, право власності на житловий будинок, інші будівлі, споруди, насадження у зв'язку з викупом земельної ділянки, на якій вони розміщені, може бути припинене за рішенням суду шляхом її викупу із обов'язковим попереднім відшкодуванням збитків у повному обсязі. Знесення житлового будинку не допускається до забезпечення осіб, що проживали у ньому, помешканням у розмірі та в порядку, визначеному житловим законодавством. Якщо власник земельної ділянки, що підлягає викупу, не є власником зазначеного майна, то власник цих об'єктів залучається до участі у справі.

У ч. 6 ст. 350 ЦК України зазначається, що за домовленістю з власником земельної ділянки, яка підлягає викупу, орган, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки у зв'язку з суспільною необхідністю може надати йому іншу земельну ділянку, вартість якої враховується при визначенні викупної ціни. Це положення не суперечить земельному законодавству, а тому може застосовуватися до регулювання земельних відносин на підставі ст. 9 ЦК України. Фактично, у даному разі йдеться не про викуп, а про обмін земельних ділянок за правилами ЗК України, якими передбачено, що у разі, коли вартість земельної ділянки, яка викупується, є більшою за вартість земельної ділянки, яка надається власнику, орган, що здійснює такий викуп, повинен доплатити власнику відповідну різницю. Якщо ж вартість земельної ділянки, що викупується, менша за вартість земельної ділянки, що надається власнику, то різниця зараховується на покриття збитків, яких зазнав власник земельної ділянки у зв'язку з її викупом.

Виходячи з того, що земельні ділянки вилучаються для суспільних потреб, викуплені земельні ділянки можуть передаватися тільки у державну чи комунальну власність для розміщення об'єктів державної чи комунальної власності, і лише тих, які передбачені у ч. 1 ст. 146 ЗК України. Таким чином, викуп земельних ділянок не може здійснюватися в інтересах фізичних чи юридичних осіб, які є суб'єктами приватної власності. Якщо такі суб'єкти бажають викупити земельну ділянку для локалізації певної інвестиції, то вони можуть придбати земельну ділянку шляхом укладення договору купівлі-продажу з власником земельної ділянки — інститут викупу земельної ділянки для суспільних потреб у цьому разі не застосовується.

Державними органами, які мають право викупу земельних ділянок, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, є органи державної влади (місцеві державні адміністрації, Рада міністрів АР Крим, Кабінет Міністрів України) та органи місцевого самоврядування (сільські, селищні, міські ради, Київська та Севастопольська міські ради).

Процедура викупу земельних ділянок складається з трьох стадій. На першій стадії орган, який приймає рішення про її викуп, письмово попереджає власника земельної ділянки про майбутній викуп. Письмове попередження повинно бути зроблене за один рік до викупу. Зазначений термін є обов'язковим і не може бути зменшений [1, 31].

Положення щодо повідомлення громадянськості та проведення консультацій із власниками земельних ділянок при їх примусовому відчуженні завжди було й поки що є «слабким місцем» земельного законодавства України. У чинному ЗК України міститься лише єдине положення щодо такого інформування. Як уже наголошувалося, згідно з п. 2 ст. 146 ЗК України, власник земельної ділянки не пізніше ніж за один рік до майбутнього викупу має бути письмово попереджений органом, який приймає рішення про викуп земельної ділянки.

В повідомленні обов'язково мають бути зазначені:

1) суспільна потреба, для якої орган влади має намір викупити земельну ділянку у приватного власника;

2) пропонуваній розмір компенсації за земельну ділянку [2, 40].

На другій стадії викупу земельної ділянки необхідною процедурною умовою є отримання згоди її власника. Однак у законодавстві до цього часу не врегульовані питання щодо визначення часу й місця проведення переговорів між органом влади, який має намір викупити земельну ділянку для суспільних потреб, та її власником. Якщо власник земельної ділянки не дає згоду на її викуп, питання вирішується у судовому порядку. На цій стадії визначається також вартість земельної ділянки, яка підлягає викупу, відповідно до грошової та експертної оцінки земель. Грошова та експертна оцінка земель проводиться відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23 березня 1995 р. [3]; «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 р., затвердженої постановою Кабінету Міністрів України [4].

Порядок визначення розміру компенсації за втрачену земельну ділянку встановлений постановою Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 р. Згідно з цією постановою, експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

Якщо власник земельної ділянки згоден з викупною вартістю, процедура викупу земельної ділянки завершується укладенням угоди між власником земельної ділянки і органом державної влади чи органом місцевого самоврядування, яке і є третьою стадією. У ви-

падах, коли власник земельної ділянки не згоден з викупною вартістю, питання вирішується в судовому порядку. Рішення суду є остаточним.

При дослідженні земельного законодавства спостерігається непослідовність при регулюванні такої підстави відшкодування збитків, як викуп земельної ділянки для суспільних потреб. У ст. 143 ЗК України дана підстава виділяється в контексті примусового припинення права власності, яке до того ж відбувається в судовому порядку. З іншого боку, ст. 46 ЗК України, яка встановлює порядок викупу земельних ділянок для суспільних потреб, передбачає, що такий викуп здійснюється за згодою її власника на підставі рішення органу державної влади та органу місцевого самоврядування. Вищий господарський суд України у роз'ясненні від 27 червня 2002 р. «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із захистом права власності на землю і землекористування» вказує, що згода власника земельної ділянки на її викуп повинна надаватись у письмовій формі. Якщо відповідним органом прийнято рішення без згоди власника земельної ділянки, останній має право звернутися до суду із заявою про визнання такого рішення недійсним. За твердженням А. Гетьмана, якщо власник не дає згоду на її викуп, питання вирішується в судовому порядку [5, 109]. Однак відповідна норма відсутня в ст. 146 ЗК України, невизначеним залишається і можливий зміст судового рішення щодо примусового викупу земельної ділянки. Натомість вирішення питання в судовому порядку законодавець передбачає лише у випадку, якщо власник земельної ділянки не згоден з викупною вартістю. Недоліком відповідного регулювання є і відсутність конкретизації сторони, що звертається до суду. Адже при неузгодженості ціни позов може пред'явити кожна із сторін. Видається необхідним внесення доповнень до ЗК України щодо конкретизації положень примусового порядку викупу земельної ділянки для суспільних потреб, оскільки положення ст. 146 ЗК України фактично визначають можливість

такого викупу лише за погодженням сторін [6, 55].

Власник, без згоди якого прийнято рішення про викуп землі, має право пред'явити позов про визнання такого рішення недійсним. Конфлікт між державою та власниками земельних ділянок, які не бажають їх відчужувати, можна вирішити на підставі ст. 147 ЗК України, відповідно до якої примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної потреби допускається лише у разі введення воєнного або надзвичайного стану.

Слід також зазначити, що на даний час у Верховній Раді України розглядається законопроект «Про викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності», який неодноразово відхилявся Президентом України з мотивів не відповідності Основному Закону.

У пропозиціях Президента України зазначено, що Закон не може бути підписаний, бо не забезпечує гарантовану Конституцією України непорушність права приватної власності, є концептуально недосконалим, не встановлює чіткого механізму викупу та примусового відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. При цьому в проекті закону спеціально чи випадково ототожені поняття «викуп» та «примусове відчуження земельної ділянки права приватної власності» та поняття «суспільна потреба» і «суспільна необхідність». Справа в тому, що відповідно до Конституції України та ЗК України викуп — це процедура добровільна і відбувається вона за згодою власника для суспільних потреб, а примусове відчуження — без такої згоди, проте лише з мотивів суспільної необхідності. Однак і чіткого визначення понять «суспільна потреба» та «суспільна необхідність» проект закону не містить, зазначаючи тільки, що суспільна необхідність виникає в разі введення воєнного чи надзвичайного стану.

Окрім того, у законопроекті встановлено, що у випадку відмови попереднього власника від його права на повер-

нення земельної ділянки або її частини у власність, органи державної влади чи органи місцевого самоврядування можуть на свій розсуд прийняти рішення про передачу такої ділянки чи її частини у власність або користування іншій зацікавленій особі. При цьому відсутній порядок підтвердження відмови колишнього власника від права на повернення ділянки, що може спонукати відповідні органи до безпідставного та неконтрольованого вилучення ділянки в одного приватного власника для передачі її іншому, створивши підстави для зловживань із викупленими земельними ділянками.

Згідно із законопроектом викупна ціна встановлюється та повідомляється власнику за рік до викупу. З одного боку, таке положення позитивне: воно відповідає ЗК України — власник має час на реагування та підшукування альтернативної ділянки [7, 27]. Проте, оскільки ціни на ділянки стрімко зростають, можна з упевненістю казати, що на момент викупу викупна ціна може бути і вдвічі меншою за ринкову [8, 31].

Отже, якщо Верховна Рада подолає вето і прийме законопроект у такому вигляді, як він є, це призведе до створення підґрунтя для зловживань при вирішенні питань викупу (примусового відчуження) земельних ділянок у приватного власника, а права власника, гарантовані Конституцією України, будуть порушені.

Отже, дослідивши законодавство можна дійти висновку, що викуп земельної ділянки може мати місце лише в чітко визначених законом випадках і лише за погодженням сторін. Для того щоб дотримувалися права власника та не порушувалася Конституція України, має бути прийнятий спеціальний закон, який би регламентував процедуру викупу. Доки цих заходів не буде здійснено, рішення про примусове вилучення земельних ділянок можуть бути оскаржені в суді як такі, що порушують право приватної власності, гарантоване Основним Законом.

Ключові слова: викуп земельних ділянок, відшкодування збитків, су-

спільна потреба, компенсація, суспільна необхідність, відчуження, викупна ціна, оцінка земельних ділянок, вилучення.

Дослідження юридичної природи викупу земельної ділянки свідчить, що процедура викупу земельної ділянки може мати місце лише в чітко визначених законом випадках і лише за погодженням сторін. Для того щоб дотримувалися права власника та не порушувалася Конституція, має бути прийнятий спеціальний закон, який би регламентував процедуру викупу. Доки цих заходів не буде здійснено, рішення про примусове вилучення земельних ділянок можуть бути оскаржені в суді як такі, що порушують право приватної власності, гарантоване Основним Законом.

The research of the juridical nature of such a category as «redemption plots» indicates that the procedure of redemption can take place in cases determined by law and only by agreement of the parties. To guarantee the rights of the owner of the land and not to violate the Constitution there should be a special law, which will regulate the procedure of the redemption plots. Untill appropriate measures would be put into practice, a forcible seizure of land may be appealed in court like and act that violate the right of private property guaranteed by the fundamental law of the country.

Література

1. Волошенюк О. Підстави припинення прав на землю та вилучення земельної ділянки // Аналітика. — 2008. — № 2(68). — С. 29.
2. Кулинич П. Компенсації при примусовому припиненні прав на землю // Юридичний журнал. — 2004. — № 6(24). — С. 40.
3. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. // Зібрання постанов Уряду України. — 1995. — № 6. — Ст. 151.
4. Методика про експертну грошову оцінку земельних ділянок : затверджена постановою Кабінету Міністрів України

- від 11 жовтня 2002 р. // Урядовий кур'єр. — 2002. — 23 жовт., № 196.
5. Земельне право України : підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман [та ін.] ; за ред. М. В. Шульги. — К. : Хрінком Інтер, 2004.
6. Костяшкін І. До питання правового регулювання припинення прав на землю // Часопис Хмельницького університету управління та права. — 2007. — № 1(21). — С. 165.
7. Підлісний Е. Земля для суспільства // Український юрист. — 2008. — № 10(26). — С. 27.
8. Інютіна О. Примусове припинення прав власників на землю // Земельне право України. Теорія і практика. — 2008. — № 4. — С. 31.

УДК: 342.4

О. Погібко,

начальник управління (центру) забезпечення реалізації договорів Центрального управління верифікації, Міністерство оборони України

ПРАВОВІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ВОЄННОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ДЕРЖАВИ

Пріоритетними інтересами України є забезпечення національної безпеки і оборони як базової умови збереження і розвитку економічних можливостей держави і суспільства.

Конституція України визначає основні політико-правові засади розвитку і реформування Збройних Сил України та усієї Воєнної організації держави [1].

Беручи до уваги багатотисячолітній досвід боротьби народу України за свою державність та її становлення на всіх етапах цієї боротьби, саме українські збройні формування відігравали найважливішу роль. Так, під час існування Української держави 1917–1921 років захист суверенітету, територіальної цілісності України також забезпечувало національне військо.

У зв'язку з цим В. Ф. Погорілко зазначав, що суверенітет України, який виражає зміст правосуб'єктності Української держави, поширюється на всю її територію, а сама територія держави в межах існуючого кордону є цілісною і недоторканою [2].

Після відновлення української державності у 1991 році виникла нагальна необхідність створення та удосконален-

ня державної структури, на яку б покладалось завдання цільового забезпечення воєнної, ширше — національної, безпеки держави [3].

На сучасному етапі в державі відбуваються процеси поглиблення воєнної реформи, сфера оборони піддається реформуванню, однак до цього часу продовжує залишатись неадекватною сучасним вимогам. Тому перед Україною постає непроста проблема необхідного посилення оборонного сектора, його складових, у тому числі подальшого розвитку значущої складової воєнної реформи — Воєнної організації держави, оскільки, звертає увагу О. М. Малюта, військово-політичне керівництво окремих країн не тільки не виключає можливість використання збройної сили для реалізації власних інтересів, а й погрожують її застосуванням, суттєво посилюючи свою могутність і воєнний потенціал [4].

У той же час в Україні дослідження організаційно-правових основ та теоретичних засад Воєнної організації держави залишаються практично не сформованими, проте окремі питання проблеми досліджувалась в працях: Б. П. Анд-