

НУБІП України

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

13.01 – КМР. 1697 «С» 2022.11.14.059. ПЗ

Наумович Ілля Володимирович

2023

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ  
Факультет землевпорядкування

УДК 332.26:711.7

ПОГОДЖЕНО ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ  
Декан факультету Завідувач кафедри  
землевпорядкування геодезії та картографії  
д.е.н. ЄВСЮКОВ Т.О. д.г.н. КОВАЛЬЧУК Т.П.  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 р. «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 р.

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему «Науково-методичні засади відчуження земельних ділянок для суспільних потреб (на прикладі реконструкції об'єкта транспортної інфраструктури)»

Спеціальність - 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

Гарант освітньої програми  
доктор економічних наук, професор  
МАРТИН А.Г.  
(підпис)

Керівник магістерської  
кваліфікаційної роботи

кандидат економічних наук, доцент

МАЛАШЕВСЬКА О.А.

(підпис)

Виконав

НАУМОВИЧ І.В.

(підпис)

2023

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ  
Факультет землевпорядкування

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

**Завідувач кафедри  
геодезії та картографії  
д.г.н. КОВАЛЬЧУК І.П.**

**« 17 » листопада 2022 р.**

**ЗАВДАННЯ**

**ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ  
СТУДЕНТУ**

**Науковцю Іллі Володимировичу**

**Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»**

**Освітня програма – Геодезія та землеустрій**

**Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна**

**Тема магістерської кваліфікаційної роботи: «Науково-методичні засади відчуження земельних ділянок для суспільних потреб (на прикладі реконструкції об'єкта транспортної інфраструктури)», що затверджена наказом ректора НУБіП України від «14» листопада 2022 р. №1697 «С»**

**Термін подання завершеної роботи на кафедру – за десять днів до захисту магістерської кваліфікаційної роботи.**

**Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи:**

- Графічні матеріали щодо реєстру вибору земельних ділянок по Крушинській сільській раді Васильківського району Київської області, що підпадають в межі запроєктованої Великої кільцевої автомобільної дороги навколо міста Києва;

- Матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;

- Відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;

- Відомості з Державного земельного кадастру у паперовій та електронній формі, у тому числі Поземельної книги; книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі, файлів обміну даними про результати робіт із землеустрою.

**Перелік питань, які підлягають дослідженню:**

1. Теоретичні аспекти відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.

2. Сучасний стан вивчення проблеми відчуження земельних ділянок в Україні.

3. Сучасні науково-методичні підходи до відчуження земельних ділянок на прикладі реконструкції транспортної інфраструктури.

Дата видачі завдання «16» листопада 2022 року  
Керівник магістерської кваліфікаційної роботи

# НУБІП України

МАЛАШЕВСЬКА О.А.

Завдання прийняв до виконання

НАУМОВИЧ І.В.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

## РЕФЕРАТ

# НУБІП УКРАЇНИ

## на магістерську роботу за темою «Науково-методичні засади відчуження земельних ділянок для суспільних потреб (на прикладі реконструкції об'єкта транспортної інфраструктури)»

Відчуження земельної ділянки є важливою складовою земельних відносин і є процесом переходу права власності від однієї особи до іншої шляхом укладання різних угод: купівлі-продажу, дарування, пожертви, обміну, ренти, поділу майна, припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно тощо.

У першому розділі було розглянуто теоретичні аспекти відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Визначено основне поняття та роль відчуження земельних ділянок у розвитку інженерної інфраструктури.

Досліджені правові аспекти регулювання процесу відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Проаналізовані історичні основи та міжнародний досвід відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.

У другому розділі проведений аналіз сучасного стану вивчення проблеми відчуження земельних ділянок в Україні. Зокрема проведений аналіз наукових досліджень у галузі відчуження земельних ділянок. Визначені основні методичні підходи до відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Досліджена роль суспільства у відчуженні земельних ділянок.

У третьому розділі було проведено практичне застосування науково-методичних засад відчуження земельних ділянок на прикладі реконструкції транспортної інфраструктури. Проведений вибір об'єкта реконструкції транспортної інфраструктури та визначення необхідності відчуження земель.

Вивчені питання пов'язані з врегулюванням правових питань з власниками земельних ділянок. Проведений аналіз ефективності відчуження для

суспільних потреб та рекомендації для поліпшення практики відчуження земельних ділянок.

# НУБІП України

Магістерська робота складається з вступу, трьох розділів, висновків та списку використаної літератури.

Магістерська робота складається з 76 сторінок і включає у собі: 13 рисунків та 30 джерел.

# НУБІП України

Ключові слова: відчуження земель, транспортна інфраструктура, суспільні потреби, документація із землеустрою.

# НУБІП України

# НУБІП України

# НУБІП України

# НУБІП України

# НУБІП України

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	7
<b>РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ</b> .....	10
<b>1.1. Основне поняття та роль відчуження земельних ділянок у розвитку інженерної інфраструктури</b> Ошибка! Закладка не определена.	
<b>1.2. Правове регулювання процесу відчуження земельних ділянок для суспільних потреб</b> .....	14
<b>1.3. Історичні основи та міжнародний досвід відчуження земельних ділянок для суспільних потреб</b> .....	26
<b>РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН ВИВЧЕННЯ ПРОБЛЕМИ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УКРАЇНІ</b> .....	31
<b>2.1. Аналіз наукових досліджень у галузі відчуження земельних ділянок</b> .....	36
<b>2.2. Методичні підходи до відчуження земельних ділянок для суспільних потреб</b> .....	49
<b>2.3. Роль суспільства у відчуженні земельних ділянок</b> ..... Ошибка! Закладка не определена.	
<b>РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНЕ ЗАСТОСУВАННЯ НАУКОВО-МЕТОДИЧНИХ ЗАСАД ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА ПРИКЛАДІ РЕКОНСТРУКЦІЇ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</b> .....	52
<b>3.1. Вибір об'єкта реконструкції транспортної інфраструктури та визначення необхідності відчуження земель</b> .....	52
<b>3.2. Врегулювання правових питань з власниками земельних ділянок</b> .....	63
<b>3.3. Аналіз ефективності відчуження для суспільних потреб та рекомендації для поліпшення практики відчуження земельних ділянок</b> .....	68
<b>ВИСНОВКИ</b> .....	70
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b> .....	71

НУБІП України

## ВСТУП

**Актуальність теми:** Проблема відчуження земель для суспільних потреб має надзвичайну актуальність. Враховуючи те що, в Україні переважна більшість земель особливого житлової і громадської забудови та земель транспорту й іншої інженерної інфраструктури перебувають в приватній власності тому коли постає питання просторового розвитку територій, при цьому відведення нових земельних ділянок стає проблематичним через фізичну відсутність вільних територій, механізм вилучення або викупу для суспільних потреб має бути основною рушійною силою.

Враховуючи міжнародний досвід, особливо європейський, економіко-правовий механізм вилучення та відчуження земель для суспільних потреб є ефективним засобом будівництва нових інфраструктурних об'єктів зокрема транспортної інфраструктури. Вперше в Україні проблема відчуження земельних ділянок для реконструкції об'єктів транспортної інфраструктури або для будівництва нових великих інфраструктурних об'єктів виникла під час підготовки до проведення Чемпіонату Європи з футболу в 2012 році. Саме тоді вперше був прийнятий закон який врегульовує питання щодо вилучення викупу для суспільних потреб земельних ділянок. Одним із яскравих прикладів реалізації процесу відчуження земельних ділянок було будівництво залізничної колії для сполучення міста Київ з міжнародним аеропортом Бориспіль.

Враховуючи вище викладене, варто відзначити, що тематика магістерської роботи є актуальним сучасним завданням землевпорядної науки.

**Метою роботи є:** дослідити науково-методичні засади щодо відчуження земельних ділянок для суспільних потреб на прикладі реконструкції об'єкта транспортної інфраструктури.

**Об'єктом дослідження магістерської роботи є:** процес відчуження земельних ділянок для суспільних потреб на прикладі реконструкції об'єкта транспортної інфраструктури.

**Предметом дослідження магістерської роботи є:** методи і способи відчуження земельних ділянок для суспільних потреб в Україні та світі.

**Завдання магістерської роботи:**

- Провести дослідження теоретичних основ відчуження земельних ділянок для суспільних потреб
- Провести аналіз сучасного стану вивчення проблеми відчуження земельних ділянок
- Дослідити наукові та методичні підходи відчуження земельних ділянок для суспільних потреб з метою реконструкції і обудівництва транспортної інфраструктури
- Запропонувати пропозиції для поліпшення наукових підходів щодо відчуження земельних ділянок

**Інформаційні джерела:** У науковій літературі питання відчуження земель для суспільних потреб знайшли своє відображення в роботах науковців таких як Накоженний А.Б., Головня І. Я., Туцький Ю.В., Федорченко М., Суєтнов Є.П., Савченко А.М. У них розглядаються окремі юридичні аспекти питання експропріації земель для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності, вивчається досвід та практика подібних проблем.

Наукові і методологічні засади відчуження земельних ділянок для суспільних потреб реконструкції транспортної інфраструктури розглянуто у працях вітчизняних фахівців Сидоренка В.Д., Малашевського М.А., Литвиненка Л.В., Тарнопольського Є.А., Паламара А.Ю., Новікова О.М.

А також проаналізовано праці іноземних авторів, таких як Кейт, С., Харен Б., та ін.

**Практичне значення.** У процесі виконання магістерської кваліфікаційної роботи було досліджено та обґрунтовано науково-методичні засади відчуження земельних ділянок для суспільних потреб (на прикладі реконструкції об'єкта транспортної інфраструктури).

Структура магістерської роботи складається з змісту, вступу, трьох розділів, в яких послідовно розкривається тема роботи, висновки та список використаної літератури.

# НУБІП України

# НУБІП України

# НУБІП України

# НУБІП України

# НУБІП України

# НУБІП України

# НУБІП України

## РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ

### 1.1. Основне поняття та роль відчуження земельних ділянок у розвитку інженерної інфраструктури

Питання викупу чи обміну земельних ділянок у власників для задоволення суспільних потреб завжди викликали суперечності та конфлікти.

З одного боку, Конституція України гарантує кожному громадянину право власності на земельну ділянку, а з іншого - передбачає можливість відчуження, обміну та викупу певних об'єктів, припинення права власності на них і надає власникам рівноцінну компенсацію для відшкодування збитків, що не завжди є вигідним вирішенням ситуації.

Для забезпечення сталого розвитку, уряди країн повинні створювати та підтримувати в робочому стані об'єкти соціальної, транспортної та іншої інженерної інфраструктури, які забезпечують безпеку, здорові умови життя, добробут, соціально-економічний розвиток, а також охорону та відновлення навколишнього природного середовища.

Одні з перших проблем у виконанні цих завдань в сучасних умовах це придбання на земельному ринку відповідної земельної ділянки. У різних ситуаціях може бути кілька варіантів, наприклад, при будівництві нових соціально-культурних чи навчальних закладів держава може придбати земельну ділянку на вільному земельному ринку. В інших випадках, коли об'єкти мають бути розташовані в певному місці, наприклад, при будівництві нової транспортної інфраструктури, необхідна земельна ділянка може бути недоступною для продажу в той момент, коли вона необхідна. Для того, щоб отримати земельну ділянку в потрібному місці та в потрібний час, держава використовує право примусового відчуження або викупу земельних ділянок з метою їх подальшого освоєння. Примусове відчуження або викуп земельних ділянок, якщо він проводиться належним чином, приносить значну користь

суспільству і збільшує соціальний добробут. В процесі відчуження землі громадяни та громади залишаються в схожому становищі, як у них було до відчуження, а суспільство отримує очікувані переваги.

Під час розробки проектів будівництва нових або реконструкції існуючих доріг може виникнути ситуація, коли необхідно використовувати земельні ділянки, які належать приватним особам. У цих ситуаціях застосовується процедура відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб.

Однією із найважливіших суспільних потреб є забезпечення земельних ділянок для будівництва, капітального ремонту, реконструкції та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури, зокрема автомобільних доріг. Під час розробки проектів будівництва та реконструкції автомобільних доріг важливо брати до уваги техніко-економічні та транспортно-експлуатаційні характеристики об'єкта проектування разом з питаннями охорони природного середовища та раціонального використання природних ресурсів.

Сталий розвиток вимагає ефективного та раціонального управління соціальними, економічними та екологічними аспектами землі як обмеженого ресурсу. Отже, управління земельними ресурсами пропонує корисний механізм для сталого розвитку, оскільки земля слугує суспільству або у формі індивідуальної власності або з метою споживання природних ресурсів. Це передбачає регулювання земельних інвестицій, оцінку вартості землі, стягнення податку на нерухомість та контроль за землекористуванням. Далі, управління земельними ресурсами включає такі складові: земельну політику, земельну інформаційну інфраструктуру та функції управління земельними ресурсами для підтримки сталого розвитку. У свою чергу, функції управління земельними ресурсами функції управління земельними ресурсами включають землеволодіння, оцінку землі, землекористування та розвиток земельних ресурсів, які є основою реалізації земельної політики, земельної політики за підтримки відповідної земельної інформаційної інфраструктури.

Планування земельних ресурсів повинно поєднуватися з процесом розвитку, щоб забезпечити досягнення режиму сталого розвитку. На поточному етапі адаптації цілей Концепції сталого розвитку, примусове відчуження або викуп земельних ділянок для суспільних потреб визнається ефективним інструментом. Суспільні потреби можуть передбачати необхідність використання земель, які перебувають у приватній власності. Проте іноді укладання домовленостей з власниками може бути можливим лише за допомогою механізму примусового відчуження або викупу земельних ділянок для суспільних потреб.

Під час виконання таких проєктів обов'язково необхідно враховувати різні фактори, які впливають на процес на кожному етапі робіт. Для визначення цих факторів необхідно провести аналіз, який дозволить виділити основні та другорядні фактори, визначити їх важливість та систематизувати їх у відповідні групи.

На думку А. Лізунової [1] для ідентифікації основних груп факторів можна використовувати методіку PEST-аналізу, яка широко використовується для оцінки ключових ринкових тенденцій. Результати PEST-аналізу можуть бути корисними для визначення переліку загроз та можливостей у реалізації проєктів будівництва лінійних об'єктів транспортної інфраструктури. Важливо доповнити основні елементи PEST-аналізу, які включають політичні (P), економічні (E), соціальні (S) та технічні (T) аспекти, наступними індикаторами: П (планування), Е (екологія), Л (право).

Під час використання PEST-аналізу, важливо ретельно вивчити кожен фактор і не обмежитися лише описом його поточного стану. Слід також спрогнозувати його можливі зміни на найближчі 3-5 років. Однак найважливішим і водночас складним завданням є встановлення балансу між різними факторами та врахування їх взаємодії.

Основним об'єктом відчуження є земельна ділянка або її частина, а також разом з нею відчужуються таке нерухоме майно як житловий будинок, будівлі, споруди та багаторічні насадження, що на ній розташовані, і які

перебувають у власності фізичних або юридичних осіб. Відшкодування вартості здійснюється за викупною ціною. Викупна ціна включає вартість земельної ділянки, 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, включаючи упущену вигоду, в повному обсязі.

Україні слід розглянути можливість розширення законодавчих повноважень, що стосуються ініціювання відчуження земельних ділянок для задоволення суспільних потреб. Передача таких повноважень судам та організаціям може сприяти прискоренню процедур та розгляду судових справ. Також розглядається можливість розширення переліку законодавчо визначених суспільних потреб, враховуючи сучасні тенденції розвитку науково-технічного прогресу та відзеркалення досвіду європейських країн.

Після проведення порівняльного аналізу щодо прямого та опосередкованого впливу будівництва та експлуатації автомобільних доріг на навколишнє природне середовище, було встановлено наступне:

- Під час будівництва доріг відбувається вплив на всі компоненти навколишнього природного середовища.
- Експлуатація доріг не впливає на геологічне і гідрогеологічне середовище та ландшафти.
- Експлуатація доріг не впливає на геологічне і гідрогеологічне середовище, і використання доріг також не впливає на земельні ресурси, оскільки викуп земельних ділянок відбувається на етапі будівництва доріг.
- Опосередкований вплив використання доріг стосується флори і фауни, заповідних об'єктів, навколишнього соціального середовища та техногенного середовища.

З метою мінімізації прямих та опосередкованих впливів на навколишнє середовище під час будівництва та експлуатації доріг необхідно взяти наступні заходи:

- Прокладання доріг в обхід населених пунктів.
- Влаштування дренажних та захисних інженерних споруд.
- Збереження верхнього родючого шару ґрунту для подальшого використання.

- Рекультивація земель після завершення робіт.
- Заборона будівельних робіт у нічний час.
- Створення нових компенсаційних зелених насаджень, включаючи захисні лісові смуги.

- Використання спеціальних інженерних заходів для захисту будівель та споруд від впливу вібрації.
- Збір та очищення стічних вод перед скиданням.
- Застосування найсучасніших екологічно чистих та безвідходних ресурсозберігаючих технологій.

## 1.2. Правове регулювання процесу відчуження земельних ділянок для суспільних потреб

Основними законодавчими та нормативно-правовими документами щодо правового регулювання процесу відчуження земельних ділянок для суспільних потреб є Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України та 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 року № 1559-VI.

Саме цим законом встановлюються правові, організаційні і фінансові основи для регулювання відносин, які виникають у контексті відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, що розташовані на них, і які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, з метою задоволення суспільних потреб чи з огляду на суспільну необхідність.

У відповідності до статті 2 сфера цей закон регулює відносно, пов'язані із здійсненням викупу земельних ділянок та інших нерухомих об'єктів, на яких вони розташовані, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, з метою задоволення суспільних потреб або пов'язані з примусовим відчуженням таких нерухомих об'єктів за мотивами суспільної необхідності, якщо ці потреби не можуть бути вирішені через використання земель, що перебувають у державній чи комунальній власності.

Стаття 3 закону зазначає, що об'єктом відчуження є земельна ділянка (включаючи її частини), житлові будинки, інші будівлі, споруди, а також багаторічні насадження, розташовані на ній, і перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Стаття 5 визначає порядок визначення викупної ціни. Викупна ціна включає 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, у повному обсязі. Розмір викупної ціни затверджується рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, що здійснює викуп земельної ділянки, або встановлюється за рішенням суду.

Стаття 6. Заходи щодо відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності здійснюються за рахунок коштів відповідних бюджетів та коштів юридичних осіб, що ініціювали відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб.

Стаття 7. Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень та в порядку, визначених цим Законом, мають право викупу земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що

на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для таких суспільних потреб:

- забезпечення національної безпеки і оборони,
- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;

- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні, згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;

- розміщення та обслуговування об'єктів і санітарно-захисних зон, пов'язаних із видобуванням корисних копалин;
- будівництво захисних гідротехнічних споруд;
- будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва;

- створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ;

- створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду;
- ведення лісового господарства.

Рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб, визначених частиною першою цієї статті, органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування приймають на підставі відповідної містобудівної документації (комплексних планів просторового розвитку території

територіальних громад, генеральних планів населених пунктів, детальних планів територій), проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки та іншої документації із землеустрою, затверджених у встановленому законодавством порядку, матеріалів погодження місця розташування відповідних об'єктів. У разі прийняття рішення про викуп чи примусове відчуження частини земельної ділянки для суспільних потреб виділення такої частини в окрему земельну ділянку здійснюється за відповідною технічною документацією із землеустрою, підставою для розроблення якої є згода власника земельної ділянки на поділ земельної ділянки, підпис на якій засвідчується нотаріально чи рішенням суду.

Стаття 9 Сільські, селищні, міські ради, Київська і Севастопольська міські ради в межах території здійснення їх повноважень приймають рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, у порядку, визначеному цим Законом, для таких суспільних потреб:

- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури, пов'язаних з обслуговуванням відповідно територіальної громади села, селища, міста (доріг, мостів, естакад, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, нафтових та газових терміналів, електростанцій), та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- розташування об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення;
- створення міських парків, будівництво дошкільних, навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ;
- розміщення та обслуговування об'єктів і санітарно-захисних зон, пов'язаних із видобуванням корисних копалин.

У Статті 10 (Порядок та умови прийняття рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб) ініціатива щодо викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб може належати

лише органам виконавчої влади чи органам місцевого самоврядування, спеціальним адміністраціям щодо управління територіями та об'єктами природно-заповідного фонду, особам, які отримали спеціальний дозвіл (ліцензію) на користування надрами, і підприємствам, які здійснюють будівництво, капітальний ремонт, реконструкцію, експлуатацію об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури, захисних гідротехнічних споруд і які погодили місце розташування таких об'єктів у випадках та в порядку, визначених статтею 151 Земельного кодексу України.

За наслідками розгляду пропозицій суб'єктів, зазначених в абзаці першому частини першої цієї статті, відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування у місячний строк з дня надходження такої пропозиції приймає рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб.

У разі якщо місце проживання (перебування чи роботи) або місцезнаходження осіб, зазначених у частині другій цієї статті, залишається невідомим, навіть після звернення до органів і підрозділів Державної міграційної служби України, про прийняте рішення щодо викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, ці особи повідомляються шляхом розміщення відповідного оголошення в офіційному друкованому виданні, засновником якого є Кабінет Міністрів України, у разі якщо таке рішення приймає Кабінет Міністрів України;

у друкованих медіа, засновниками яких є Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласна, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, на території здійснення повноважень яких знаходиться земельна ділянка, що викупується органом місцевого самоврядування чи відповідним органом виконавчої влади.

Власник (власники) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, вважається повідомленим про такий викуп з дня опублікування зазначеного оголошення.

У письмовому повідомленні, що надсилається власнику (власникам) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, які підлягають викупу для суспільних потреб, зазначається інформація щодо:

об'єктів викупу, їх місцезнаходження, а для земельних ділянок додатково - площі, кадастрового номера (за наявності), категорії земель;

мети викупу, умов викупу (орієнтовна викупна ціна, строк викупу, джерело фінансування витрат, пов'язаних з викупом), а також відомостей про земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що можуть бути надані замість викуплених;

прав і обов'язків власника (власників) земельної ділянки, іншого нерухомого майна, що на ній розміщено, які виникли у зв'язку з їх викупом відповідно до закону;

відомостей про житловий будинок, жиле приміщення (місцезнаходження, площа), що надається замість викуплених.

Стаття 12. Порядок викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб

Викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, здійснюється шляхом укладення договору купівлі-продажу, що підлягає нотаріальному посвідченню. У разі надання особі у власність земельної ділянки чи іншого майна замість викупленого може укладатися договір міни.

Викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, може здійснюватися лише за згодою їх власників.

У разі досягнення згоди щодо викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, сторони укладають договір купівлі-продажу (іншого правочину, що передбачає передачу права власності).

У разі 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.

Рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб з підстав, які допускають примусове відчуження цих об'єктів з мотивів суспільної необхідності, втрачає чинність у разі, якщо протягом одного року з дня прийняття рішення відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування не звернувся до суду з позовом про примусове відчуження цих об'єктів або якщо рішення суду про відмову у задоволенні цього позову набрало законної сили.

Рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для будівництва, капітального ремонту, реконструкції та обслуговування автомобільних доріг, мостів, естакад та об'єктів, необхідних для їх експлуатації, втрачає чинність, якщо протягом трьох років з дня прийняття рішення відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування не звернувся до суду з позовом про примусове відчуження цих об'єктів або якщо рішення суду про відмову в задоволенні цього позову набрало законної сили.

У разі втрати чинності рішенням про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з підстав, які допускають примусове відчуження цих об'єктів з мотивів суспільної необхідності, прийняття рішення про викуп таких об'єктів з цих же підстав допускається не раніше ніж через два роки.

Власник земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, щодо яких органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування прийнято рішення про викуп з підстав, які допускають примусове відчуження такого майна з мотивів суспільної необхідності, зобов'язаний сприяти представникам зазначених органів і суб'єктам, уповноваженим на проведення експертної грошової оцінки вартості такої

земельної ділянки та оцінки житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, у визначенні розміру збитків, що підлягають відшкодуванню, доступі до об'єктів оцінки і до наявної у власника інформації про них.

Замість викупної ціни земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, власнику таких об'єктів за його бажанням можуть бути передані у власність інша рівноцінна земельна ділянка в межах території, на яку поширюються повноваження відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, що прийняв рішення про викуп, або інше нерухоме майно, вартість яких враховується при визначенні викупної ціни.

Стаття 15. Підстави для примусового відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності

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 і виключно під розміщення:

об'єктів національної безпеки і оборони;  
 лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, морських портів, 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.

У разі недотримання згоди щодо умов договору купівлі-продажу (іншого правочину, що передбачає передачу права власності) протягом шести місяців з дня прийняття рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів

нерухомого майна, що на ній розміщені, зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності і виключно для будівництва автомобільних доріг загального користування державного значення, мостів, естакад та об'єктів, необхідних для їх експлуатації, на умовах концесії.

Примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, допускається, як виняток, з мотивів суспільної необхідності лише в разі, якщо будівництво зазначених у частині першій цієї статті об'єктів передбачається здійснити із застосуванням оптимального варіанта з урахуванням економічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників.

Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності здійснюється за рішенням суду.

Стаття 16. Порядок примусового відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності

Орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, що прийняв рішення про відчуження земельної ділянки, у разі не досягнення згоди з власником земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, щодо їх викупу для суспільних потреб відповідно до розділу II цього Закону звертається до адміністративного суду із позовом про примусове відчуження зазначених об'єктів.

Вимога про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, підлягає задоволенню, у разі якщо позивач доведе, що будівництво, капітальний ремонт, реконструкція об'єктів, під розміщення яких відчужується відповідне майно, є неможливим без припинення права власності на таке майно попереднього власника.

У разі задоволення позовних вимог рішенням суду визначається викупова ціна та порядок її виплати, а також перелік та порядок надання майна замість

відчуженого. Одночасно із задоволенням позовних вимог щодо примусового відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності суд може задовольнити вимоги щодо знесення житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, розміщених на земельній ділянці, що підлягають примусовому відчуженню.

Рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, разом із документами, що підтверджують попередню та повну сплату колишньому власнику викупної ціни або державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, надане замість відчуженого, є підставою для державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначені об'єкти.

Попереднє повне відшкодування вартості земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у грошовій формі здійснюється шляхом внесення органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування, що прийняв рішення про відчуження земельної ділянки, коштів на депозит нотаріальної контори в порядку, встановленому законом, за місцем розташування земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, або перерахування коштів на зазначений власником цих об'єктів банківський рахунок.

Стаття 17. Припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з примусовим відчуженням земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності

Припинення права власності на житловий будинок, інші будівлі, споруди та багаторічні насадження, розміщені на земельній ділянці, що примусово відчужується з мотивів суспільної необхідності, здійснюється відповідно до закону.

Стаття 18. Перехід права власності на відчужену земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, та порядок їх використання

Право власності на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, викуплені для суспільних потреб, переходить до держави чи

територіальної громади після укладення договору купівлі-продажу (іншого правочину, що передбачає передачу права власності) та державної реєстрації такого права.

Державна реєстрація права власності держави чи територіальної громади на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, примусово відчужені з мотивів суспільної необхідності, здійснюється після перерахування попередньому власнику викупної ціни в повному обсязі, що підтверджується відповідними розрахунковими документами, а у випадках, визначених законом, - документом про внесення коштів на депозит нотаріальної контори, та/або після виписання права власності на нерухоме майно, надане замість викупленого.

У разі викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб або їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності припиняється дія обмежень (обтяжень) прав на такі об'єкти, що унеможливають їх використання для таких потреб. Особи, на користь яких були встановлені обмеження (обтяження) прав на відчужену земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, мають право вимагати відшкодування збитків або встановлення обмежень (обтяжень) прав для користувача відчуженого об'єкта у встановленому законом порядку.

З моменту переходу до держави або територіальної громади права власності на земельну ділянку, відчужену для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, право оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо неї припиняється.

Державна реєстрація припинення права користування земельною ділянкою здійснюється за заявою органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, які здійснюють реалізацію права власності держави, територіальної громади на землю, чи однієї із сторін договору.

Використання та розпорядження земельною ділянкою, іншими об'єктами нерухомого майна, що на ній розміщені, викупленими для

суспільних потреб або примусово відчуженими з мотивів суспільної необхідності, здійснюються в порядку, встановленому законом, для забезпечення суспільних потреб, що стали підставою для викупу таких об'єктів.

Стаття 19. Порядок повернення викуплених або примусово відчужених земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, попередньому власнику

У разі якщо потреба у використанні земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, викуплених для суспільних потреб чи примусово відчужених з мотивів суспільної необхідності, відпала, орган, який прийняв рішення про викуп цих об'єктів, протягом місяця з дня, коли йому стало відомо чи повинно було стати відомо про це, приймає відповідне рішення.

Орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки (її частини), інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, зобов'язаний протягом місяця письмово повідомити попереднього власника земельної ділянки (її частини), інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, чи їх спадкоємця ( правонаступника) про те, що суспільна потреба у використанні цих об'єктів відпала. У разі якщо місце проживання (місцезнаходження) зазначених осіб невідомо, їх повідомлення здійснюється в порядку, визначеному частиною третьою статті 10 цього Закону.

Викуплені або примусово відчужені земельна ділянка (її частина), інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, можуть бути викуплені попереднім власником згідно з його заявою (клопотанням) та за ціною, встановленою на час повернення таких об'єктів у власність, у порядку, визначеному законом. Зазначена заява (клопотання) має бути подана протягом шести місяців з дня отримання такими особами повідомлення, передбаченого у частині другій цієї статті, або з дня публікації повідомлення у відповідному друкованому медіа.

У разі якщо попередній власник чи його спадкоємець ( правонаступник) відмовився від свого права на повернення у власність земельної ділянки (її частини), інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, або не повідомив орган, який прийняв рішення про викуп таких об'єктів, про своє бажання скористатися цим правом, протягом шести місяців з дня отримання повідомлення, зазначеного у частині другій цієї статті, орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування може прийняти рішення про передачу такої ділянки (її частини), інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у власність або користування іншій особі в порядку, встановленому Земельним кодексом України.

Відмова попереднього власника чи його спадкоємця ( правонаступника) від свого права на повернення у власність земельної ділянки (її частини), інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, посвідчується нотаріально.

Умови повернення у власність земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, визначаються в договорі, що укладається між органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування і попереднім власником або його спадкоємцем ( правонаступником).

### **1.3. Історичні основи та міжнародний досвід відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.**

Важливу роль у становленні інституту примусового відчуження земельних ділянок відіграла Стародавня Греція, яка опиралась на принцип верховенства держави над людиною. Тому приватні права особистості захищалися особливими законами проти порушення їх приватними особами [1, с.14]. Важливим у розвитку інституту примусового відчуження земельних ділянок у Давній Греції вважається запровадження поняття іпотеки. В 621 році

до н.е. правитель Драконт започаткував норми, які забороняють посягання на приватну власність [2].

Варто також зазначити, що у Стародавньому Римі можна знайти приклади примусового відчуження. Часто примусове відчуження земельних ділянок здійснювалося для будівництва різних громадських споруд, водопроводів, клоак [3, с.15].

До кінця XVIII ст. на території сучасної України не було закріплено норм, що регулюють примусове вилучення майна в інтересах суспільства або держави. Оскільки на законодавчому рівні не було як такого права приватної власності на ділянки [4, с.32].

Важливим етапом становлення інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, є Указ короля Філіпа Красивого, котрий розпоряджався поступатися для будівництва і збільшення церков, церковних будинків потрібними землями за розумну ціну, якщо подібна поступка буде визнана необхідною [5, с.67].

Цікавою є думка англійського вченого Г. Проціуса, який зазначав, що держава має право вилучати або знищувати майно в суспільних інтересах. Ці постулати він виклав у праці «DeJureBellietPacis» в 1625 р., і описав право таким чином: «...власність суб'єктів перебуває під «*eminent domain*» (дослівно - верховною Владою держави), щоб держава або той, хто діє від її імені, міг використовувати і навіть відчужувати та знищити таке майно не тільки в разі крайньої необхідності, за якої навіть приватні особи мають таке право на майно інших, але і для кінцевого задоволення суспільної доцільності. Суть її в тому, що закладання основ громадянського суспільства передбачає намір особистих інтересів йти йому на зустріч [6, с.144]. Однак, слід додати, що коли це буде здійснено, держава зобов'язана відшкодувати втрати для тих, хто позбувся свого майна...» [7, с. 35].

Важливим етапом розвитку інституту відчуження земельної ділянки є прийняття Загальної декларації прав людини і громадянина, де зазначається: «Ніхто не може бути безпідставно позбавлений свого майна» [8]. Цей етап є

досить важливим, оскільки Декларація займає вагому роль у нормотворенні багатьох держав, які у свою чергу виконують основні її принципи та опираються на захист прав людини. Також, це стосується і відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Адже відповідно до Конвенції у державних органах виключається можливість заволодіти майном громадянина без достатніх на це підстав [9, с.224].

Варто зазначити, що таким же принципом керувалась Франція і зазначила таке право у своїй конституції в 1791р. Проте можна назвати приписи, що в ній записані, мало успішні. Через те, що правом примусового відчуження були наділені адміністративні органи, які мали право вирішувати питання про необхідність відчуження, та визначати розмір відшкодування. Задля кращого регулювання цього питання та щоб такі норми дійсно працювали у Франції було ухвалено спеціальні закони. Наприклад, закон 16 вересня 1807р., який стосувався осушення боліт, що у свою чергу включав підстави для визначення винагороди Законом від 08.02 1810 року Наполеон I становив порядок примусового відчуження, що в подальшому стало підґрунтям для французького законодавства у сфері примусового відчуження в XIX ст. [10, с.256].

Головною ідеєю даного закону є принципове положення про те, що вилучення для суспільних потреб чи для загальних благ може мати місце лише тоді, коли є відповідне рішення суду. Даний принцип спрямований на досягнення гарантій захисту майнових прав приватних осіб від перевищення та зловживання своїми повноваженнями адміністративних органів. Відбувся розподіл повноважень адміністративних та судових органів: глава держави мав право на вирішення питання про загальнокорисність цілей вилучення. А суд в свою чергу вирішує, чи може ця загальнокорисність бути здійснена в законних формах та чи може відбутись процес відчуження земельної ділянки [11, с.431].

У пруському земському уложенні 1794 р. зазначено: «державна може обмежити приватну власність своїх громадян тільки тоді, коли цим

запобігається значна шкода для інших громадян або самої держави, або для громадян і держави виникає помітна вигода, в обох випадках власник не має зазнати жодних втрат» [12, с.119]. У 1847 р. був вироблений загальний закон

про експропріацію, який регулював основні питання примусового відчуження майна для державних і громадських потреб [11, с.520]. Головним принципом

німецького закону 1847 року є те, що повне або часткове відчуження застосовується лише в інтересах суспільства під умовою попередньої сплати, і був закріплений у Конституційній хартії Пруссії 31 травня 1850 року [12,

с.261].

Загалом науковці, які працювали в 1914 році вважали, що при відчуженні земель для суспільних потреб, саме потреби громади, держави мали більший пріоритет, ніж інтереси приватного власника. Загалом

проблематика відчуження земельних ділянок була пов'язана з тим фактом, що

кожен науковець по-своєму трактував поняття суспільні потреби, суспільний інтерес. Тож думки вчених розділялися на тих, хто був прибічником так

званого індивідуалістичного напрямку, коли в пріоритеті знаходиться інтереси приватних власників, та їх конституційні права. Та суспільного напрямку -

коли до уваги беруться потреби держави. Також були вчені, які не були згодні

з жодним з цих напрямків. Вони вважали, що індивідуалістичний та суспільний напрямки не можуть протистояти одне одному, оскільки вони є частиною однієї держави [13, с.236].

Вони притримувались принципу експропріації (від лат. Exproptio, - «позбавляю власності»). Відповідно можна сказати, що експропріація

базується на принципі загальних благ, які мають вагомі підстави, та які гарантують непорушність майнових прав приватного власника. Гарантія

надається власнику тим, що його власність, що підлягає відчуженню

призначена для певного загальнокорисного заходу, а власник такої ділянки,

отримує повне відшкодування за своє майно та за збитки, які були понесені при експропріації [14, с.45].

Отже, становлення інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб розпочалось приблизно за часів Стародавньої Греції, де суспільні інтереси ставили вище за інтереси людини. Починаючи з цього часу, інститут відчуження земельних ділянок постійно удосконалювався та розвивався. Протягом багатьох років держави по різному здійснювали процес відчуження. Спершу цей процес можна було назвати конфіскацією, оскільки не було відшкодувань за таку землю. Проте вже згодом стали зважати на права людини і у разі відчуження громадянину відшкодовувались збитки.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

## РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН ВИВЧЕННЯ ПРОБЛЕМИ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УКРАЇНІ

### 2.1. Аналіз наукових досліджень у галузі відчуження земельних ділянок

В науковій літературі багатьох країн значна увага була приділена питанню відчуження земель для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

Земельне законодавство Республіки Казахстан містить перелік підстав для відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Цей перелік складається з п'яти підстав, які є виключними за своєю правовою сутністю. На практиці були неодноразові випадки, коли відчуження здійснювалося за обставин, не передбачених законодавством. З метою захисту прав сумлінних землекористувачів дослідження [21] має на меті з'ясувати співвідношення норм законодавства та практики, шляхи запобігання незаконному відчуженню земельних ділянок. Суспільні потреби мають відображати інтереси держави та суспільства, а не особистості, а передбачувана мета використання земельної ділянки має бути важливішою за попередню. Для подальшого зменшення необгрунтованого відчуження земель у сумлінних користувачів перелік суспільних потреб не повинен давати можливості тлумачити його інакше.

Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб є однією з найбільш проблемних сфер законодавства Республіки Казахстан. Основною причиною цього є тлумачення терміну «суспільні потреби», яке часто розширюється. Щоб зменшити необгрунтоване відбирання землі у власників, важливо правильно уточнити правові норми. Отже, на основі аналізу та виявлення співвідношення між законодавством і практикою було отримано наступні висновки. По-перше, відчуження земельних ділянок для суспільних потреб можливе лише у випадках, передбачених земельним законодавством Республіки Казахстан. Використовувати як основу для такої діяльності будь-

які інші обставини не допускається. По-друге, суспільні потреби, які розглядаються як підстави для можливого відчуження земельних ділянок, мають відображати інтереси та потреби держави та суспільства, а не особисті потреби будь-якої особи чи приватної корпорації. По-третє, важливо, щоб передбачуване цільове призначення земельної ділянки, яка вилучається, було більш значущим для всієї країни, ніж попереднє, оскільки ключовою ознакою такого відчуження є його винятковий характер.

Для забезпечення реалізації суспільних інтересів народу України, держави та територіальних громад у сучасних умовах формування земельних відносин, право власності на землю має виконувати соціальну функцію, аналогічну тій, що існує в розвинених країнах з функціонуючим ринком земельних відносин [22].

Аналіз іноземних досліджень [1, 4, 5], проведених до сьогодні, свідчить про те, що незалежно від країни, де відбувається викуп земельних ділянок, існують загальні проблеми, які потребують детального вивчення та уважного розгляду. Серед цих ключових питань можна виділити визначення та інтерпретацію термінів, мету викупу, юридичні підстави для вимог про відшкодування, а також методи та основи оцінки. Вітчизняні дослідники, такі як А. Мірошніченко, О. Кучер, А. Мартин, М. Федорченко, та М. Хвесик [6–9], також приділили увагу цим аспектам у своїх дослідженнях. Роботи Д. Хильока, Т. Коваленка, та О. Олійника [10–12] окремо розглядають підстави для примусового припинення права користування земельною ділянкою та різноманітні юридичні стратегії, які використовуються органами державної влади під час здійснення такого вилучення.

На рівні законодавства, справи, пов'язані з примусовим відчуженням земельних ділянок, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом, та Законом України № 1559-VI від 17.11.2009 "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" [13].



Рис. 2.1. - Основні категорії відчуження земельних ділянок для суспільних потреб в Україні та ЄС

На практиці у деяких країнах, у законодавчих актах, що регулюють примусове відчуження земельних ділянок, після переліку конкретних потреб, заради яких може бути проведене таке відчуження, додається додатковий пункт, наприкінці якого стоїть: "інші очевидно суспільні потреби" (як, наприклад, в законодавчих актах Польщі). Це є додатковою умовою, яка надає можливість розширити межу примусового відчуження земельних ділянок і робити цей перелік не вичерпним. Такі формулювання надають певну гнучкість для розширення легітимного переліку суспільних потреб, які виправдовують примусове відчуження, якщо уряду в один день знадобиться ділянка для потреб, про які не було згадано під час прийняття відповідного закону. В законодавстві України таке положення відсутнє, що є позитивним аспектом. Конституції багатьох країн Європейського Союзу одночасно

передбачають захист права приватної власності та повноваження держави відчужувати земельні ділянки без добровільної згоди власника. Однак існують суттєві відмінності між країнами Європи. У деяких випадках умови примусового відчуження визначені загальними рисами, в інших є докладне законодавство. Більшість країн доповнюють конституційні норми спеціальними законами та постановами щодо примусового відчуження, іноді примусове відчуження частково регулюється цивільно-правовими законами про право власності та частково адміністративно-правовими у частині визначення владних повноважень та процедур. Також відповідно до [ ]

відповідальний підхід до примусового відчуження земельних ділянок передбачає, перш за все, повагу до прав власників та користувачів земельних ділянок, які підлягають примусовому відчуженню. Важливо забезпечити баланс між загальними інтересами суспільства і вимогами до захисту прав власності, а також дотримання принципів відчуження земель. Уряд України повинен розробляти своє законодавство з урахуванням цих аспектів, з метою гарантування відповідності його принципам захисту та гарантування прав людини.

Уряди країн Європейського Союзу та України повинні забезпечувати громадян правовою допомогою, щоб вони могли скористатися своїм правом оскарження для захисту своїх прав. Встановлення чітких принципів законодавства та впровадження стандартів у сфері примусового викупу допоможе забезпечити легітимність і прозорість процесу відчуження земель, а також зменшить конфлікти між власниками (користувачами) та урядом. Розвиток та удосконалення нормативно-правової бази щодо відчуження земельних ділянок повинні бути спрямовані передусім на визначення чітких процедур підготовки та прийняття рішень щодо викупу та примусового відчуження земельних ділянок, розробку доступних механізмів оскарження рішень для захисту прав власності громадян, визначення викупної вартості за відчужену земельну ділянку, а також повне відшкодування власникам її ринкової вартості (або надання еквівалентної заміни, якщо ринок земель

відсутній) і встановлення мінімальних термінів виплати компенсації. Компенсація за вилучену земельну ділянку повинна забезпечити, щоб громадяни опинилися у становищі не гіршому, ніж вони були до примусового відчуження. Законодавство повинно бути гнучким для надання можливості встановити еквівалентну компенсацію в усіх випадках. Таким чином, подальший розвиток нормативно-правової бази повинен забезпечити переваги та користь від примусового відчуження, які перевищують пов'язані з ним витрати.

В статті [] забезпечення життєдіяльності суспільства та функціонування галузевого комплексу, як країни в цілому, так і окремих територій, має велике значення для транспортної та інженерної інфраструктури. Транспортна інфраструктура призначена для задоволення потреб у вантажних і пасажирських перевезеннях та грає значущу роль як у складових економічної, так і соціальної активності населення. З економічного погляду транспорт встановлює зв'язок між виробництвом і споживачами, виробництвом і працівниками, а також обмін сировиною та продукцією в рамках різних країн, регіонів і міст. Соціальні функції транспорту проявляються у забезпеченні доступу до різних об'єктів культурного та побутового обслуговування, а також обміні матеріальними та духовними цінностями між різними територіями та населенням. Важливо відзначити особливу роль транспорту в розвитку туризму, інноваційних технологій та забезпеченні повноцінного життя для людей з обмеженими можливостями.

Сталому розвитку країни можна досягти лише завдяки підтримці як з боку держави, так і з боку населення. Органи місцевого самоврядування та виконавчої влади несуть відповідальність за створення та підтримку територій населених пунктів в збалансованому стані.

Значимість інженерної інфраструктури в сучасних умовах забезпечення життєдіяльності суспільства важко переоцінити. З погляду просторового формування територій інженерно-транспортна інфраструктура є однією з ключових структурних складових у планувальній організації населених

пунктів. Однією з складних задач забезпечення розвитку транспортної та інженерної інфраструктури є створення належних територій для розміщення різноманітних інженерних споруд. Один з методів досягнення цієї мети - це примусове відчуження земельних ділянок для задоволення суспільних потреб чи у зв'язку з мотивами суспільної необхідності.

Розробка публічних проектів, як правило, пов'язана з протиріччями та розбіжностями між приватними та суспільними інтересами [24]. Основні проблеми, як правило, пов'язані з будівництвом лінійної інфраструктури, яка зазвичай визначаються як автомагістралі, залізниці та аеропорти [1]. Для будівництва лінійної інфраструктури завжди необхідно придбати великі земельні ділянки в певній місцевості. Вирішальне значення має не лише ціна земельних ділянок, але й час їх придбання, що впливає на ефективність всього проекту. Зазвичай держава як інвестор зацікавлена в тому, щоб мінімізувати час і витрати, а також уникнути "політичних проблем". Інтерес землевласника, з іншого боку, полягає в тому, щоб уникнути проблем з державою і, можливо, навіть продати землю, але за "хорошу ціну". Експропріація, по суті, є конфіскацією власності. Залежно від політичного істеблішменту, вона також може бути політично обумовленою. Однак, якщо порівняти просторові та земельні вимоги до аеропортів, автомобільних доріг та залізниць, то існують суттєві відмінності. У випадку автомобільних доріг та залізниць, як правило, існують альтернативні маршрути альтернативні маршрути в конкретному місці або, іноді, існують можливі технічні заходи для уникнення конфліктів, наприклад, використання тунелів або прокладання автомагістралі чи залізниці у виїмці.

## **2.2. Методичні підходи до відчуження земельних ділянок для суспільних потреб**

Питання викупу чи обміну земельних ділянок у власників для задоволення суспільних потреб завжди викликали труднощі та конфлікти. З одного боку, Конституція України гарантує кожному громадянину право

власності на земельну ділянку, а з іншого боку, передбачає можливість відчуження, обміну та викупу певних об'єктів, припинення права власності на них, забезпечуючи власникам рівноцінну компенсацію за відшкодування збитків, що не завжди є вигідною.

Питанням методичних підходів до відчуження земельних ділянок для суспільних потреб приділяється увага і в зарубіжних країнах. Колективом провідних вчених Організації по продовольству та сільському господарству Об'єднаних націй (The Food and Agriculture Organization of the Union Nations (FAO)) розроблено посібник «Примусове відчуження земельних ділянок та компенсація» [12], в якому комплексно розглянуті питання, пов'язані з поняттям, цілями, компетенцією та процесом примусового відчуження, а також оцінки та визначення розміру компенсації земельних ділянок різного цільового призначення. Загальні принципи відчуження земельних ділянок для суспільних потреб є схожими для більшості країн та їх законодавств, але також існують певні особливості. Найбільш врегульованим щодо викупу для суспільних потреб визнається законодавство Швеції, де існує триступеневий тест на визначення відповідності критеріям суспільних інтересів, саме:

1) вигоди експропріації мають переважати витрати на неї;

2) цінність нового використання землі має бути вищою за цінність поточного використання;

3) мета експропріації повинна бути важливою.

В свою чергу для розрахунку компенсації польське законодавство виходить з припущення, що існує бажання і добра воля компенсувати втрати, які зазнали власники експропрійованої нерухомості. Та закон є недосконалим. У багатьох випадках особи, власність яких була експропрійована, почуваються обуреними як самим фактом експропріації, так і сумою відшкодування, яку їм запропонували. Проблема також в тому, що сума компенсації, рівна ринковій вартості нерухомості або розрахована затратним методом (cost-based value), не є достатньою для придобання іншої нерухомості.

Захист права власності шляхом компенсації на Тайвані, де наразі застосовується один метод оцінки нерухомості для цілей оподаткування і для цілей експропріації. В той же час податкова оцінка виявляється набагато нижчою від ринкової вартості нерухомості. Спеціальне ad hoc правило, яке надає право місцевому комітету оцінювачів підвищувати оцінку земельної ділянки, яка підлягає примусовому викупу в недалекому майбутньому, веде до того, що за окремі ділянки була сплачена компенсація, що набагато перевищувала ринкову вартість, в той час як за інші була сплачена компенсація, що була суттєво нижчою ринкової вартості. Проблеми оцінки

для цілей експропріації в Естонії представлені у роботі [7], де таку оцінку здійснюють приватні оцінювачі, які ніяким чином не пов'язані із органами влади. Між ринковою вартістю та економічними втратами існує значна різниця, тому що в багатьох випадках відсутній будь-який зв'язок між ринковою вартістю об'єкту (з точки зору оцінювача) та втратами з точки зору власника.

Національна конституція Аргентини визнає суб'єктивне право на власність. З метою розвитку інфраструктури, об'єктів інженерного забезпечення держава має право позбавити власника його нерухомості в примусовому порядку, відповідно до спеціальних процедур та за умови попередньої сплати справедливої грошової компенсації. Однак передбачені законами різних провінцій країни процедури визначення суми компенсації дають підстави казати про застосування різних критеріїв, які, в багатьох випадках, виключають погоджувальні процедури в будь-якій формі.

Компенсація, чи то у фінансовій формі, чи то у вигляді заміни землі або споруд, лежить в основі примусового відчуження. Безпосереднім результатом дій уряду є те, що люди втрачають свої будинки люди втрачають свої домівки, землю, а інколи і засоби до існування. Компенсація покликана відшкодувати їм ці втрати, і вона повинна ґрунтуватися на принципах справедливості та еквівалентності. Принцип еквівалентності має вирішальне значення для визначення компенсації: постраждалі власники та мешканці не повинні ні

збагатитися, ні збідніти в результаті примусового відчуження. Фінансова компенсація на основі еквівалентності лише втрати землі рідко досягає мети поставити постраждалих у таке ж становище, в якому вони були до викупу, проте як правило виплачені гроші не можуть повністю повною мірою замінити втрачене. У деяких країнах існують законодавчі положення, що визнають це у формі додаткової компенсації, що відображає примусовий характер придбання. На практиці, враховуючи, що метою поглинання є підтримка розвитку, існують вагомі аргументи на користь компенсації для покращення становище тих, хто зазнає впливу, де це можливо.

Світова практика має певний напрацьований алгоритм щодо процесу примусового відчуження.

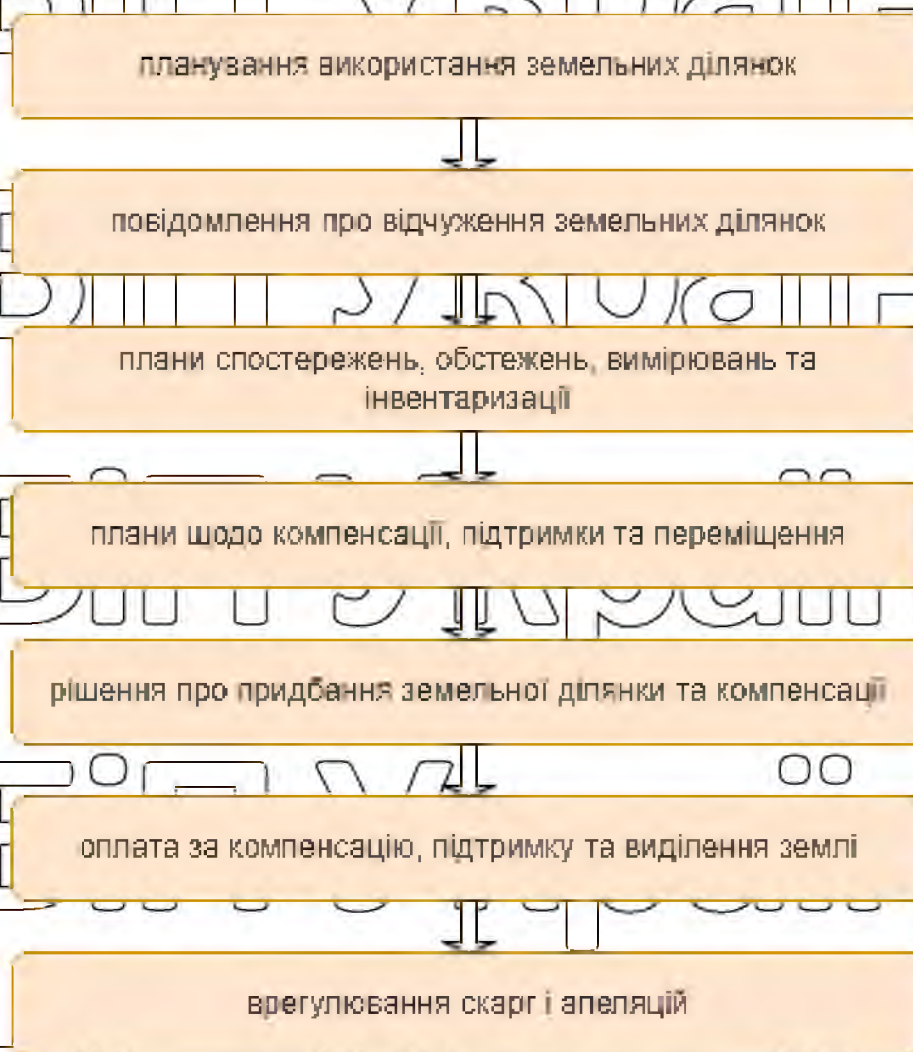


Рис. Алгоритм процесу відчуження земельних ділянок

Примусове відчуження це повноваження уряду, але це також і процес, за допомогою якого це повноваження реалізується. Увага до процедур примусового викупу має вирішальне значення для того, щоб здійснення урядом цього повноваження було ефективним, справедливим і законним.

Процедури примусового викупу земельних ділянок для проектного, планового розвитку, як правило, відрізняються від процедур викупу земельних ділянок під час надзвичайних ситуацій або земельних реформ. Проте можуть існувати й інші процедури для отримання сервітутів або права користування для електроенергетичних компаній та інших суб'єктів господарювання. Загалом,

добре розроблений процес примусового відведення земельної ділянки для девелоперського проекту повинен включати наступні етапи:

1. *Планування*. Визначення різних варіантів земельних ділянок, доступних для задоволення для задоволення суспільних потреб за участі громадськості. Визначається точне місце розташування та розмір земельної ділянки, що підлягає придбанню. Збираються відповідні дані. Оцінюється вплив проекту оцінюється за участю людей, на яких він вплине.

Етап планування великого державного інвестиційного проекту повинен включати визначення земельних ділянок, які необхідно придбати для реалізації проекту. Варіанти повинні бути проаналізовані та представлені громадськості для розуміння та консультації для того, щоб вибрати ділянку, яка має найменше перешкод і найкращі результати, беручи до уваги всі впливи, в тому числі на будь-яких власників та орендарів. Установа, що купує об'єкт, повинна отримати необхідні дозволи, якщо такі є, на примусове придбання землі, визначеної для реалізації проекту.

Оцінка впливу є загальною вимогою на етапі планування. Така оцінка повинна гарантувати, що установа-покупець врахує соціальні, економічні та екологічні наслідки, економічні та екологічні наслідки, перш ніж приймати рішення про те, чи варто і як продовжувати реалізацію проекту, а також визначити шляхи мінімізації будь-яких негативних аспектів. Оцінка впливу має залучати різні зацікавлені сторони до дослідження та обговорення

проекту. Громади, що зазнають впливу, повинні бути залучені до процесу планування, і, за необхідності, їм слід надавати підтримку, необхідну для їхньої ефективної участі. Їх залучення з самого початку допоможе установі, що купує об'єкт, повною мірою врахувати культурні, соціальні та екологічні проблеми місцевих громад, а також визначити заходи для запобігання або пом'якшення негативних аспектів проекту.

Рішення, оцінка варіантів і процеси оскарження повинні ґрунтуватися на зборі та аналізі даних про те, хто проживає на землі, що підлягає викупу якими правами на землю вони користуються; від яких природних ресурсів та інших активів вони залежать у своїй життєдіяльності; та які громадські ресурси, громадські місця, місця поховання чи релігійні об'єкти існують на території, що підлягає викупу. Комплексне картографування на території проекту повинні бути задокументовані схеми землекористування та посівів, а також розташування об'єктів, що охороняються, включаючи кладовища та сакральні зони. Громади повинні отримати підтримку, щоб вони могли зробити свій внесок у картографування. Організація, що купує, повинна чітко визначити, які власники та орендарі матимуть право на компенсацію в контексті відповідного законодавства. Вона повинна визначити дату встановлення права вважатися власником або орендарем. Необхідно підготувати інвентаризацію постраждалих власників та орендарів.

**2. Публічність:** Публікується повідомлення для інформування власників та орендарів на визначеній території про те, що уряд має намір викупити їхні земельні ділянки. Людей просять подавати заявки на отримання компенсації за землю, що підлягає викупу. У повідомленні описується мета і процес, включаючи важливі терміни та процесуальні права людей. Громадські зустрічі надають людям можливість дізнатися більше про проект і висловити свою думку та потреби в компенсації.

Відкриті зустрічі дають можливість людям дізнатися більше про проект, отримати відповіді на свої запитання щодо процесу та його процедур, а також

висловити свої занепокоєння. Зустрічі ілюструють підзвітність та прозорість коли уряд повинен обґрунтувати свою пропозицію щодо примусового викупу землі.

Відкрите обговорення на громадських служаннях має допомогти уряду покращити своє розуміння потреб і занепокоєнь постраждалих громад, а також підготувати відповіді, які зменшують кількість проблем пов'язаних з примусовим викупом.

Постійне, відкрите спілкування про проект може мати вирішальне значення для його успіху: коли люди не мають достатньої можливості висловити свою позицію в рамках нормального процесу, вони можуть вдатися до інших форм протесту, які заблокують проект. Зустрічі повинні проводитися у зручний для всіх час і в зручному місці постраждалих людей, як чоловіків, так і жінок, і повинні бути сплановані та розроблені разом з місцевими громадами, щоб гарантувати, що всі будуть почуті, особливо вразливі верстви населення.

Період громадського обговорення починається з підготовки документів, які описують основні особливості проекту. Інформація повинна бути розміщена у легкодоступному для громадськості місці. Люди повинні мати можливість ознайомитися з документами та подати письмові або усні заперечення проти проекту. Уряд повинен відповісти на ці заперечення в письмовій формі. Орган, який здійснює нагляд за громадською експертизою, повинен рекомендувати, чи варто вносити зміни до початкового плану в результаті отриманих заперечень, чи ні. На основі отриманого звіту рішення відповідного державного чиновника є остаточним, якщо не надійшло жодної апеляції. Після отримання повідомлення та завершення процесу громадської експертизи люди повинні подати вимоги про компенсацію збитків, які будуть спричинені примусовим вилученням їхньої землі.

3. *Оцінка та подання претензій.* Еквівалентна компенсація за земельну ділянку що підлягає викупу, визначається на зазначену дату оцінки. Власники та арендарі подають свої претензії. Оцінка землі проводиться установою або

організацією, що здійснює викуп або іншим державним органом. Орган, що здійснює викуп, розглядає подану заяву і пропонує відповідну, на його думку, компенсацію. Після цього можуть відбутися переговори.

Компенсація, чи то у фінансовій формі, чи то у вигляді заміни землі або споруд, лежить в основі примусового відчуження. Безпосереднім результатом дій уряду є те, що люди втрачають свої будинки, землю, а інколи і засоби до існування. Компенсація покликана відшкодувати їм ці втрати, і вона повинна ґрунтуватися на принципах справедливості та еквівалентності. Принцип еквівалентності має вирішальне значення для визначення компенсації:

постраждалі власники та мешканці не повинні ні збагатитися, ні збідніти в результаті примусового відчуження. Фінансова компенсація на основі еквівалентності лише втрати землі рідко досягає мети поставити постраждалих у таке ж становище, в якому вони перебували до викупу;

виплачені гроші не можуть повною мірою замінити втрачене. У деяких країнах існують законодавчі положення, що визнають це у формі додаткової компенсації, що відображає примусовий характер придбання. На практиці, враховуючи, що метою поглинання є підтримка розвитку, існують вагомі аргументи на користь компенсації для покращення становище тих, хто зазнає

впливу, де це можливо.

Розрахунок компенсації базується на вартості прав на землю та поліпшень земельної ділянки, а також на будь-яких пов'язаних з ними витратах. Визначення еквівалентної компенсації може бути складним, особливо коли ринок землі є слабким або взагалі відсутній, коли земля перебуває у комунальній власності, або коли люди мають лише права на користування землею.

Багато факторів можуть призвести до неадекватної компенсації.

Законодавство має забезпечувати справедливі процеси визначення вартості та компенсації. Хоча суспільна зацікавленість у тому, щоб витрати були якомога нижчими, є важливою, але ця зацікавленість не повинна позбавляти людей

еквівалентної компенсації, якої вони потребують для того, щоб відновити своє життя після втрати землі.

### *Процедури оцінки та компенсації*

На етапі оцінки організації, що купує, та люди, чия земля викупується, збирають інформацію та докази, які збирають інформацію та докази на підтримку своїх аргументів щодо вартості компенсації, яку вони вважають справедливою.

Ця робота починається з повідомлення про намір примусового відчуження земельної ділянки. У повідомленні про наміри має бути встановлений кінцевий термін до якого кожен постражданий власник або орендар може подати вимогу про компенсацію.

Відповідальність за оцінку землі варіюється від країни до країни. У деяких країнах ця робота виконується організацією, що купує, або для нього, в той час як в інших країнах за оцінку відповідають незалежні комісії.

У повідомленні про наміри повинен бути встановлений кінцевий термін до якого кожен власник або орендар, якого це стосується, може подати вимогу про відшкодування збитків.

У певний момент після повідомлення про наміри оцінювачі проекту повинні зайти на земельну ділянку, щоб оглянути її та оцінити всі поліпшення, щоб визначити їхню вартість. Власники та орендарі повинні найняти власних оцінювачів або знайти інші способи визначення вартості своєї землі. У деяких країнах агентство з придбання робить пропозицію; якщо ця пропозиція не приймається власником або орендарем, агентство з придбання приймає офіційне рішення про компенсацію, яке може бути оскаржене лише в суді або наприклад, арбітражі. В інших країнах від агентства-покупця вимагається спочатку провести добросовісні переговори. Добросовісні переговори можуть заощадити час і гроші, якщо вони призводять до рішень, які залишають власників і мешканців достатньо задоволеними результатом, а отже, малоймовірно, що вони затягують процес шляхом подання апеляцій. Чесні та прозорі переговори можуть допомогти зруйнувати бар'єри між

агентством, що купує землю, та людьми чия земля викупується, і можуть дозволити кожній стороні краще зрозуміти потреби іншої сторони. Під час переговорів буде корисно, якщо покупець має певну гнучкість щодо верхньої межі компенсації за кожну земельну ділянку, оскільки це може сприяти швидкому вирішенню справ.

Недоліком переговорів є те, що може виникнути дисбаланс у переговорній силі. Уряд повинен забезпечити, щоб власники та орендарі знали про процедуру переговорів та їхні права в цьому процесі. Він повинен покривати розумні витрати на фахівців, таких як оцінювачі та юристи, як частину вимоги про компенсацію.

Спеціальна допомога знадобиться більшості заявників, але особливо ймовірно, що вона буде необхідна вразливим групам населення. Існує потреба у розбудові потенціалу для проведення оцінки в державному та приватному секторах, якщо існуючі оцінювачі у приватному секторі не зможуть виконати роботу, передбачену проектом, в розумні строки, які вимагає проєкт. Необхідно підготувати достатню кількість оцінювачів для надання допомоги у визначенні вартості компенсації.

Законодавство повинно дозволяти чітко визначати дату, на яку має бути проведена оцінка землі, оскільки вартість землі може змінюватися в залежності від рівня поінформованості про проєкт. Найбільш справедливим підходом є визначення дати оцінки, яка встановлює вартість землі так, ніби запропонованого проєкту не існувало. З цієї причини, як правило, законодавство вимагає, щоб вартість земельної ділянки була прив'язана до дати публікації повідомлення. Якщо законодавство конкретно не пов'язує дату оцінки з такою подією, установа-покупець повинна вказати дати, що відповідають характеру проєкту.

У багатьох конституціях зазначено, що компенсація повинна виплачуватися негайно. Однак період, протягом якого має бути здійснена виплата, часто залишається невизначеним у відповідному законодавстві. Коли установа-покупець вступає у володіння до виплати повної компенсації, це

може призвести до незначних до виплати повної компенсації, у неї може бути мало стимулів здійснювати остаточний платіж. Законодавство повинно гарантувати, що люди отримують повну виплату узгодженої суми компенсації вчасно та в повному обсязі. Будь-яке відхилення від стандартного правила компенсації повинно ґрунтуватися на чітко сформульованих підставах, викладених у законі, і має бути схвалене судовим органом або адміністративною посадовою особою, вищою за установу, що набуває права власності.

Законодавство повинно вимагати, щоб володіння відбувалося лише після того, як виплачена значна частина компенсаційної пропозиції. Законодавство деяких країн містить положення про плани виплат, часові обмеження та інші процедури, за допомогою яких люди можуть змусити платити. Законодавство повинно надавати людям право вимагати нарахування відсотків за будь-яку невикладену компенсацію, починаючи з дати володіння.

Оцінка компенсації повинна враховувати вплив оподаткування та податковий режим держави щодо будь-яких компенсаційних виплат. Люди, які отримують компенсацію, не повинні сплачувати податок на неї.

Іноді власники та орендарі можуть відмовлятися від співпраці. Законодавство повинно дозволяти уряду виплачувати компенсацію на спеціальні рахунки, що перебувають у довірчій власності для таких осіб, з тим, щоб організація-покупець могла змозга увійти і вступити у володіння землею відповідно до свого графіку.

#### *Визначення вартості та компенсації*

Більшість законів про примусове відчуження широко визначають еквівалентну компенсацію з посиланням на ринкову вартість або "справедливу компенсацію". Загалом, компенсація повинна надаватися за втрату будь-якої придбаної землі; за будівлі та інші поліпшення придбаної землі; за зменшення вартості будь-якої землі, що залишилася в результаті примусового відчуження; за будь-які порушення або інші втрати засобів до існування власників або мешканців, спричинені примусовим відчуженням та

позбавленням права власності. Якщо ринкова вартість є основою для компенсації, законодавство повинно чітко визначати, що розуміється під ринковою вартістю. Поширеним підходом є визначення ринкової вартості за моделлю "добровільний покупець, добровільний продавець", тобто суми, яку добровільний покупець заплатив би добровільному продавцю на відкритому ринку, де існує певний вибір. Законодавство має гарантувати, що така оцінка не включає зміни у вартості майна, що виникли в процесі примусового викупу.

Оцінити ринкову вартість земельної ділянки не завжди просто, особливо там, де ринок земель є слабким. Часто доводиться враховувати цілий ряд складних факторів. На вартість землі, як правило, залежить від нормативних актів, які класифікують землю відповідно до дозволеного використання, наприклад, житлової, сільськогосподарської, комерційної або промислової.

Що робити, якщо особа використовує землю менш ефективно, ніж це можливо за існуючими нормативно-правовими актами? Чи повинна компенсація визначатися на основі існуючого використання чи на основі іншого більш цінного дозволеного використання? Найвища цінність дозволеного використання визначатиме вартість землі на ринку.

Таким чином, багато законів про компенсацію дозволяють виплачувати компенсацію на основі більш цінного використання, оскільки особа могла б використовувати землю таким чином, якби не відбулося примусового викупу.

У таких випадках існують спеціальні положення, що стосуються припущень, які необхідно щодо дозволів на забудову для більш цінного використання, ніж існуюче.

Бувають випадки, коли власник може продемонструвати, що хтось готовий заплатити за землю більше, ніж звичайна ринкова вартість, наприклад, земля може бути особливо привабливою для сусіда. Чи слід враховувати такі пропозиції при визначенні ринкової вартості? Як правило, еквівалентність може бути досягнута лише шляхом включення додаткової вартості такої пропозиції в оцінку компенсації. Однак слід ретельно підходити до розгляду

доказів, щоб уникнути ситуацій, коли власник та інші особи вступають у змову з метою неправомірного завищення ціни на землю.

4. *Виплата компенсації*: Уряд платить людям за їхню землю або переселяє їх на інші землі.

5. *Володіння*: Уряд набуває права власності та фізичного володіння землею за цільовим призначенням.

6. *Апеляції*: Власникам та орендарям надається можливість оскаржити примусовий викуп, включаючи рішення про викуп землі, процес, за допомогою якого земля була викуплена, і запропонований розмір компенсації.

7. *Реституція*: Можливість повернення землі, якщо мета, для якої земля використовувалася, більше не є актуальною.

Варто зазначити, що всі ці процеси повинні базуватися на наступних принципах:

- кількість земельних ділянок та прав на них, що підлягають придбанню, має бути зведена до мінімуму. Наприклад, якщо створення сервітуту або права сервітуту може слугувати цілям проекту, то немає необхідності набувати право власності на земельну ділянку;

- процеси планування за участю громадськості повинні залучати всі зацікавлені сторони, в тому числі власників та орендарів, урядові та неурядові організації;

- належна правова процедура повинна бути визначена в законі з конкретними часовими рамками, щоб люди могли розуміти і дотримуватися важливих термінів;

- процедури повинні бути прозорими та гнучкими, а також здійснюватися добросовісно;

- повідомлення повинні бути чіткими в письмовій та усній формі, перекладені відповідними мовами, з чітким поясненням процедур та порадами щодо того, де можна отримати допомогу;

- допомога повинна надаватися таким чином, щоб власники та орендарі могли ефективно брати участь у переговорах щодо оцінки та компенсації;

- процес слід контролювати та моніторити, щоб гарантувати, що установа або організація, яке купує нерухомість, несе відповідальність за свої дії;

- держава повинна вступити у володіння землею після того, як власникам та орендарям буде виплачена хоча б часткова компенсація, що супроводжується чітко визначеними компенсаційними гарантіями.

### 2.3. Роль суспільства у відчуженні земельних ділянок

В сучасному суспільстві питання володіння та використання земельних ресурсів є актуальними та важливими для забезпечення сталого розвитку. Земельні ділянки відіграють ключову роль у багатьох аспектах життя суспільства, включаючи економіку, екологію, інфраструктуру, аграрний сектор, та багато інших. У зв'язку з обмеженим ресурсом землі, виникають ситуації, коли земельні ділянки підлягають примусовому відчуженню для реалізації суспільних інтересів та потреб.

За міжнародним досвідом, етап планування великого державного інвестиційного проекту повинен включати визначення земельних ділянок, які необхідно придбати для реалізації проекту. Варіанти повинні бути проаналізовані та представлені громадськості для розуміння та консультацій для того, щоб вибрати ділянку, яка має найменше перешкод і найкращі результати, беручи до уваги всі впливи, в тому числі на будь-яких власників та орендарів. Відповідно до законодавства про права людини, виселення має відбуватися лише у виняткових випадках. Установа, що купує об'єкт, повинна отримати необхідні дозволи, якщо такі є, на примусове придбання землі, визначеної для реалізації проекту.

Оцінка впливу є загальною вимогою на етапі планування. Така оцінка повинна гарантувати, що установа-покупець врахує соціальні, економічні та екологічні наслідки, перш ніж приймати рішення про те, чи варто і як

продовжувати реалізацію проекту, а також визначити шляхи мінімізації будь-яких негативних аспектів.

Оцінка впливу має залучати різні зацікавлені сторони до дослідження та обговорення проекту. Об'єднані територіальні громади, що зазнають впливу, повинні бути залучені до процесу планування, і, за необхідності, їм слід надавати підтримку, необхідну для їхньої ефективної участі. Їх залучення з самого початку допоможе установі, що купує об'єкт, повною мірою врахувати культурні, соціальні та культурні, соціальні та екологічні проблеми місцевих громад, а також визначити заходи для запобігання або пом'якшення негативних аспектів проекту.

Рішення, оцінка варіантів і процеси оскарження повинні ґрунтуватися на зборі та аналізі даних про те, хто проживає на землі, що підлягає викупу якими правами на землю вони користуються; від яких природних ресурсів та інших активів вони залежать від яких природних ресурсів та інших активів вони залежать у своїй життєдіяльності, та які громадські ресурси, громадські місця, місця поховання чи релігійні об'єкти існують на території, що підлягає викупу.

Комплексне картографування проектної території повинні документувати схеми землекористування та посівів, а також розташування природоохоронних об'єктів, у тому числі кладовищ і сакральних зон. Громади повинні отримати підтримку, щоб вони могли зробити свій внесок у картографування.

Установа або організація, що купує, має чітко визначити, які власники та орендарі матимуть право на компенсацію в контексті відповідного законодавства. Вона повинна визначити дату встановлення права на отримання компенсації для того, щоб вважати власника або орендаря власником або орендарем. Необхідно провести інвентаризацію постраждалих власників та орендарів. Загальна вартість компенсації повинна бути оцінена, а необхідний бюджет має бути забезпечений агентством, що купує житло.

Надання повідомлення про намір примусового викупу земельної ділянки захищає права людей, на яких це може вплинути. Повідомлення повинно бути

надане якомога раніше, щоб дати можливість людям заперечити проти викупу їхньої землі, подати вимоги про компенсацію або оскаржити неправильне виконання процедур. Терміни повідомлення варіюється. період від трьох до шести місяців є поширеним у багатьох країнах; деякі країни вимагають, щоб власники та орендарі отримували повідомлення щонайменше за рік.

Законодавство повинно забезпечити, щоб цей термін не був настільки коротким, щоб не підривати ефективність гарантій належної правової процедури.

Повідомлення має бути надіслано всім власникам, орендарям та іншим особам, яких це стосується. Часто буває важко виявити та зв'язатися з усіма, хто може мати права на землю, що підлягає викупу. Наприклад, власник земельної ділянки міг померти, а спадкоємці могли не зареєструвати перехід права власності. Труднощі також виникають, коли права не є чітко визначеними, наприклад, у неформальних поселеннях або на землях, що перебувають у землеволодінні за звичаєм.

Щоб переконатися, що всі люди, яких стосується проєкт, знають про нього, повідомлення про нього має бути слід оприлюднити якомога ширше.

Друкована інформація повинна бути надіслана або доставлена домогосподарствам, що зазнають впливу, а також вивішена в громадських місцях та на видному місці на земельній ділянці земельних ділянок, що будуть придбані. Інформацію слід поширювати через популярні видання, а також через інтернет- і телекомунікаційні джерела.

Проблема відчуження земельних ділянок та її роль у суспільстві має велике значення для визначення оптимальних шляхів вирішення суперечностей між інтересами власників землі та потребами суспільства в цілях розвитку і забезпечення загального добробуту. Дослідження ролі суспільства в цьому процесі дозволяє зрозуміти вплив суспільства на прийняття рішень щодо відчуження земельних ресурсів та забезпечити більший ступінь взаєморозуміння між всіма сторонами, задіяними у цьому процесі.

## РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНЕ ЗАСТОСУВАННЯ НАУКОВО-МЕТОДИЧНИХ ЗАСАД ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА ПРИКЛАДІ РЕКОНСТРУКЦІЇ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

### 3.1 Вибір об'єкта реконструкції транспортної інфраструктури та визначення необхідності відчуження земель

Для магістерської роботи були відібрані земельні ділянки, які попадають в межі майбутнього об'єкту транспортної інфраструктури, а саме нової Київської обхідної дороги (рис. 1)



Рис. 3.1. - Схема нової Київської обхідної дороги

План передбачає спорудження Київської обхідної дороги так званим напівкільцем загальною протяжністю майже 150 км. Вона матиме шість ділянок та сполучить траси М-07 Київ – Ковсяк, М-06 Київ – Чол, М-05 Київ –

Одеса, Н-01 Київ – Знам'янка, Н-08 Бориспіль – Маріуполь, М-03 Київ –  
Харків та М-01 Київ – Чернігів.

Київська обхідна дорога допоможе розвантажити столицю від  
транзитного транспорту й таким чином вбереже місто від негативного впливу  
великих вантажних автомобілів. Піковий трафік на окремих ділянках  
становитиме понад 70 тис автомобілів на добу, сумарний трафік – понад 300  
тис автівок.

Планується проектування дорожнього полотна для 6 смуг по три з  
кожної сторони (рис.)



Рис. 3.2 - Дорожнє полотно нової Київської обхідної дороги

В результаті виконання магістерської роботи сформовані матеріали  
вибору земельних ділянок, які розташовані на території Крушинської сільської  
ради Васильківського району, в межах запроєктованої Великої кільцевої  
автомобільної дороги навколо міста Києва від автомобільної дороги Київ-Чоп  
(М-06) до автомобільної дороги Київ-Одеса (М-05) (Київська область).



**Рис. 3.3. – Розташування земельних ділянок, які підлягають відведенню під будівництво Великої кільцевої автомобільної дороги навколо м.**

**Києва з підходами до автомобільних доріг Київ-Чоп (М-06) та Київ-Одеса**

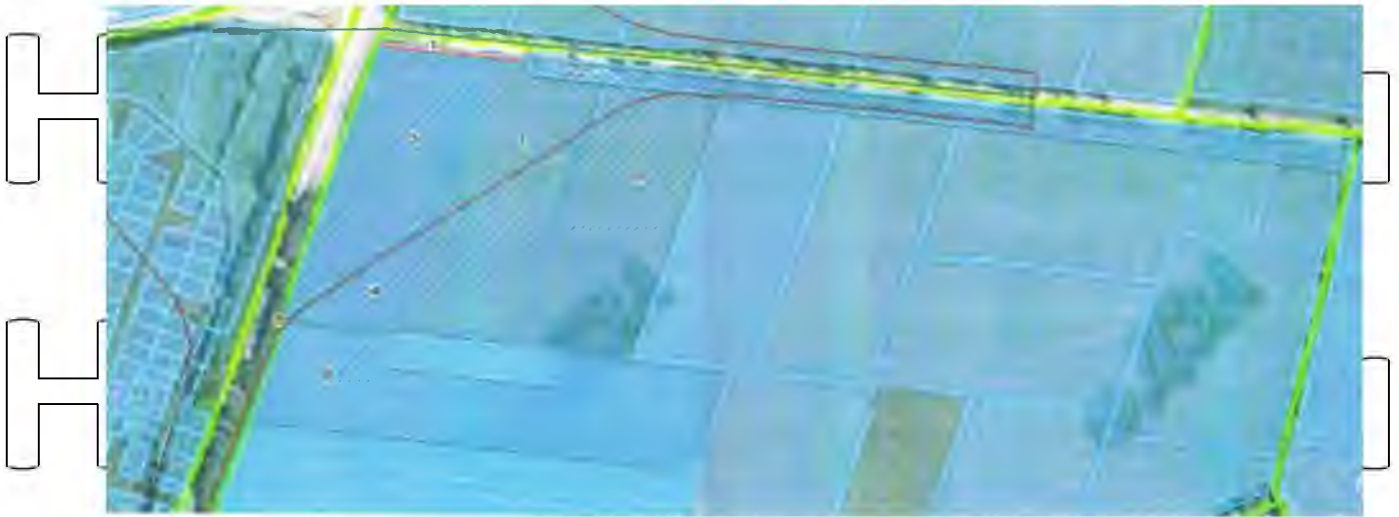
**(М-05) в межах Крушинської сільської ради Васильківського району**

**Київської області**

Джерело: <https://map.kadastr-ua.com/?auth>

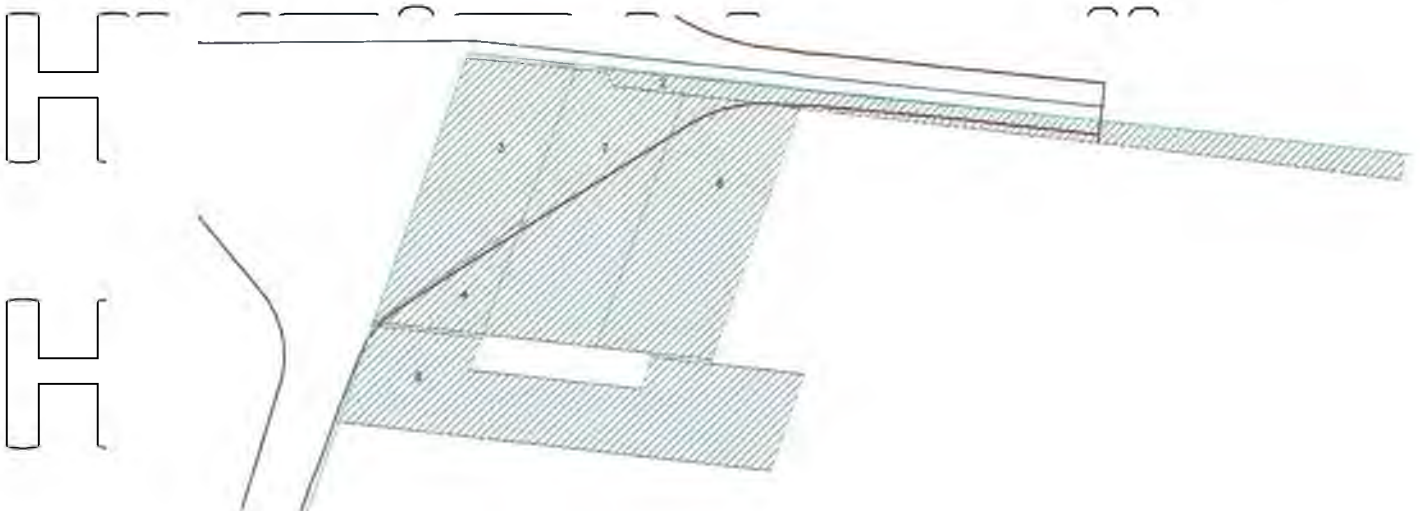
Ситуаційна схема земельних ділянок, які підлягають відведенню під будівництво Великої кільцевої автомобільної дороги навколо м. Києва з підходами до автомобільних доріг Київ-Чоп (М-06) та Київ-Одеса (М-05) в межах Крушинської сільської ради Васильківського району Київської області згідно розробленої технічної документації щодо вибору земельних ділянок

має наступний вигляд (рис. 3.4)




**Рис. 3.4. - Ситуаційна схема земельних ділянок, які підлягають відведенню під будівництво Великої кільцевої автомобільної дороги навколо м. Києва з підходами до автомобільних доріг Київ-Чоп (М-06) та Київ-Одеса (М-05) в межах Крушинської сільської ради Васильківського району Київської області**

Розроблена ситуаційна схема земельних ділянок приватної власності, які підлягають відведенню під будівництво Великої кільцевої автомобільної дороги навколо м. Києва з підходами до автомобільних доріг Київ-Чоп (рис. 3.5)



**Умовні позначення**

-  - межа сільської ради
-  - проектне смуга відведення автомобільної дороги, що підлягає передачі в постійне користування
-  - межа та номер земельної ділянки згідно реєстру
-  - земельні ділянки приватної власності, які пропонуються віддати в загальноосвітній доступ у власному обсязі або шляхом поземлі
-  - існуючі лінійні споруди

**Рис. 3.5. Ситуаційна схема земельних ділянок приватної власності, які підлягають відведенню під будівництво Великої кільцевої автомобільної дороги навколо м. Києва з підходами до автомобільних доріг Київ-Чоп (М-06) та Київ-Одеса (М-05) в межах Крушинської сільської ради Васильківського району Київської області**

Законодавча база, яка стала складовою для виконання одного із етапів договірних відносин на проектування

- Земельний кодекс України №2678-111 від 25.10.2001р. ;
- Цивільний кодекс України №435-1У від 16.01.2003р.
- Закон України «Про землеустрій» №858-ГУ від 22.05.2003р.;
- 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» №1559-VI від 17.11.2009р.;
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів» №427 від 31.03.2004 року;
- Постанова Кабінету Міністрів України №36 від 29.01.2020 «Деякі питання дорожнього господарства».

Дані матеріали стануть вихідними даними до початку проведення проектних робіт для погодження з власниками землі та землекористувачами місця розташування об'єктів нерухомого майна, розміри земельної ділянки та умови її вилучення і викупу.

Відповідно до діючого законодавства фізичні або юридичні особи не можуть бути протиправно позбавлені права приватної власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені. Викуп чи примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, допускається на підставі та в порядку, встановлених цим Законом.

Проведений аналіз та обробку вихідних даних, визначено 8 земельних ділянок, за рахунок земель яких запроєктовано Велику кільцеву автомобільну дорогу навколо міста Києва від автомобільної дороги Київ-Чоп (М-06) до автомобільної дороги Київ-Одеса (М-05) на ділянці Крушинської сільської ради Васильківського району Київської області. Орієнтовна площа по землекористувачах, яка входить в смугу відведення, становить 10 4540 га.

На частину земельних ділянок в смузі відводу не визначено кадастрові номери, в ході проектно-вишукувальних робіт, буде проведено оформлення та отримання дозвільних документів згідно ст. 122 Земельного кодексу України.

В процесі виконання робіт виготовлено ситуаційні схеми та реєстри вибору земельних ділянок в межах смуги відведення станом на 1 лютого 2021 року.

Площі, які були визначені на території Крушинської сільської ради Васильківського району Київської області становлять:

- Площа земель, які не внесено до Державного земельного кадастру і кадастрові номери яких не визначено - 0,2237 га;



**Рис. 3.6.** - Ситуаційна схема земельних ділянок кадастрові номери яких не визначено, які підлягають відведенню під будівництво Великої кільцевої автомобільної дороги навколо м. Києва з підходами до автомобільних доріг Київ-Чоп (М-06) та Київ-Одеса (М-05) в межах Крушинської сільської ради Васильківського району Київської області

- Площа земель державної власності (кадастрові номери та тип власності визначено) - 0,0 га;

- Площа земель комунальної власності (кадастрові номери та тип власності визначено) - 0,0 га;

- Площа земель приватної власності складають (кадастрові номери та тип власності визначено) - 10,2303 га.

Відповідно до ст. ст. 149, 150 Земельного кодексу України земельні ділянки особливо цінних земель, що перебувають у державній власності можуть вилучатися для будівництва доріг за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням «відповідної місцевої ради, якщо питання про вилучення (викуп) земельної ділянки погоджується Верховною Радою України.

Погодження матеріалів викупу земельних ділянок особливо цінних земель, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, провадиться Верховною Радою України за поданням Київської обласної ради. Кабінет Міністрів України вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні - ліси площею понад 1 гектар для несільськогосподарських потреб за згодою землекористувачів. У разі незгоди землекористувача з вилученням земельної ділянки питання вирішується в судовому порядку.

Відповідно до ст. 208 Земельного кодексу України Служба автомобільних доріг у Київській області звільняється від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва так як об'єкт відведення - запроектованої Великої кільцевої автомобільної дороги навколо міста Києва від автомобільної дороги Київ-Чоп (М-06) до автомобільної дороги Київ-Одеса (М-05) пролягає по землях Крушинської сільської ради Васильківського району Київської області - державний об'єкт дорожнього будівництва.

Внаслідок вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і

лісогосподарським виробництвом, а саме будівництво ділянки великої кільцевої автомобільної дороги, відповідно до чл. чл. 156, 157, Земельного кодексу України власникам землі та землекористувачам відшкодовується заподіяні збитки.

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. Викупна ціна включає вартість земельної ділянки (її частини), з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки. Вартість земельної ділянки, що відчужується або передається у власність замість відчуженої, визначається за договором на підставі її експертної грошової оцінки, проведеної відповідно до закону.

Під час визначення конкретних завдань враховано взаємозв'язок, повноту інформації і узгодженість з наступними етапами проектування.

В результаті виконання магістерської роботи були розроблені кадастрові плани земельних ділянок, які підлягають відведенню під будівництво Великої кільцевої автомобільної дороги навколо м. Києва з підходами до автомобільних доріг Київ-Чоп (М-06) та Київ-Одеса (М-05) в межах Крушинської сільської ради Васильківського району Київської області.



**Рис. 3.7. - Кадастровий план земельної ділянки, які підлягають відведенню під будівництво Великої кільцевої автомобільної дороги навколо м. Києва з підходами до автомобільних доріг Київ-Чоп (М-06) та**

Київ-Одеса (М-05) в межах Крушинської сільської ради Васильківського району Київської області

НУБІП України

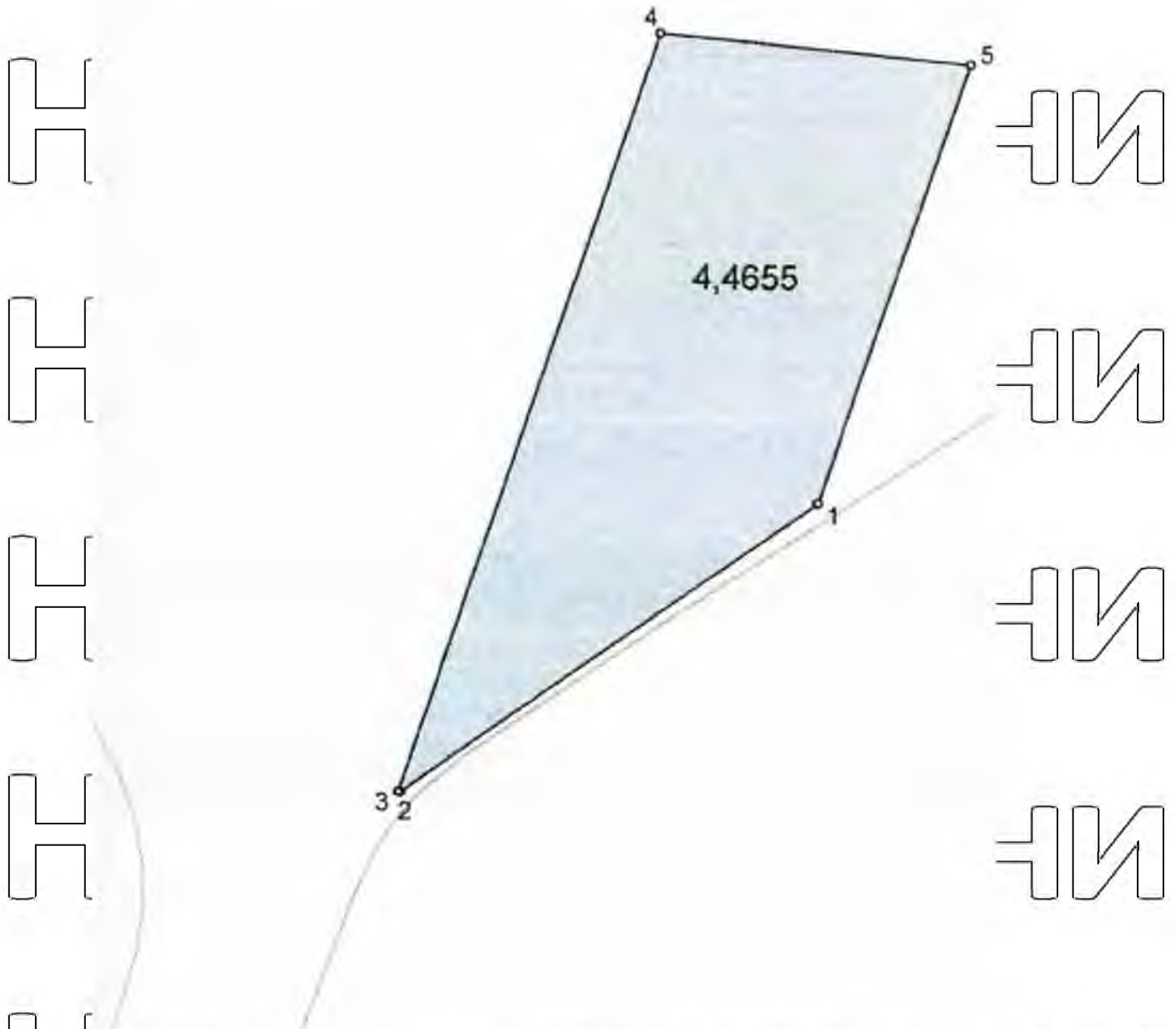
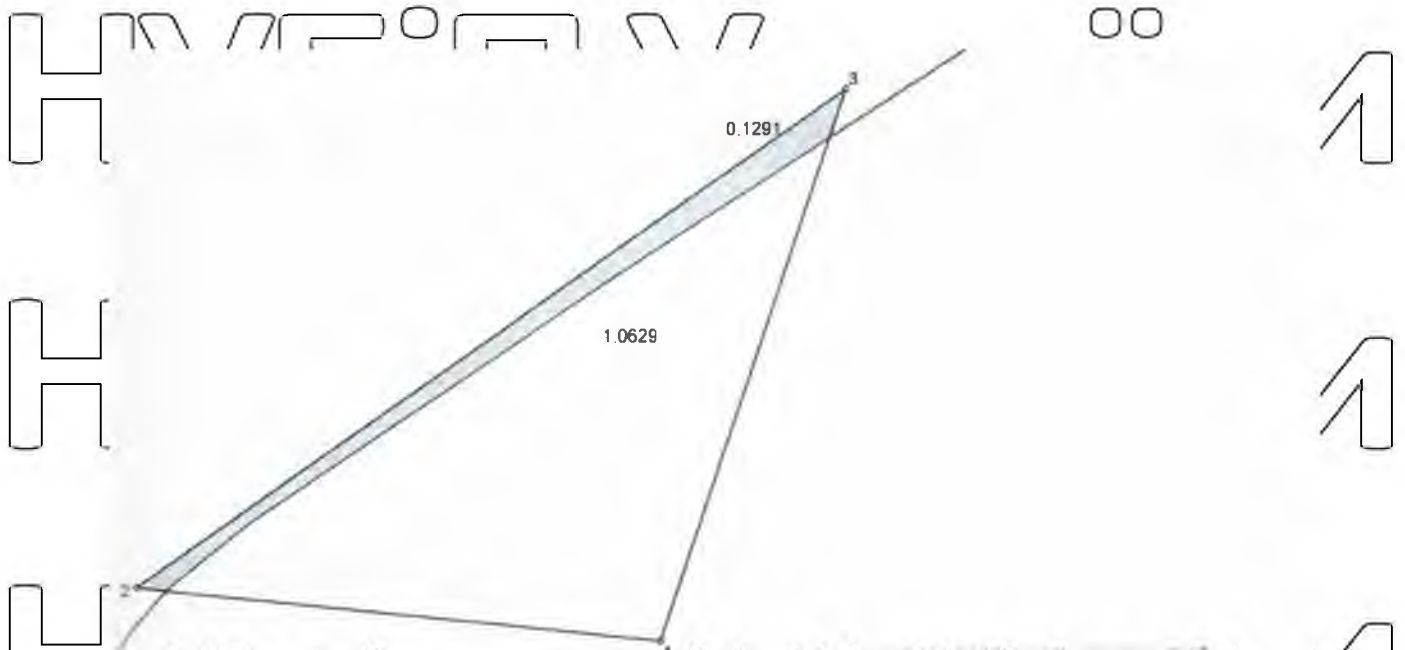


Рис. 3.8. - Кадастровий план земельної ділянки, які підлягають відведенню під будівництво Великої кільцевої автомобільної дороги

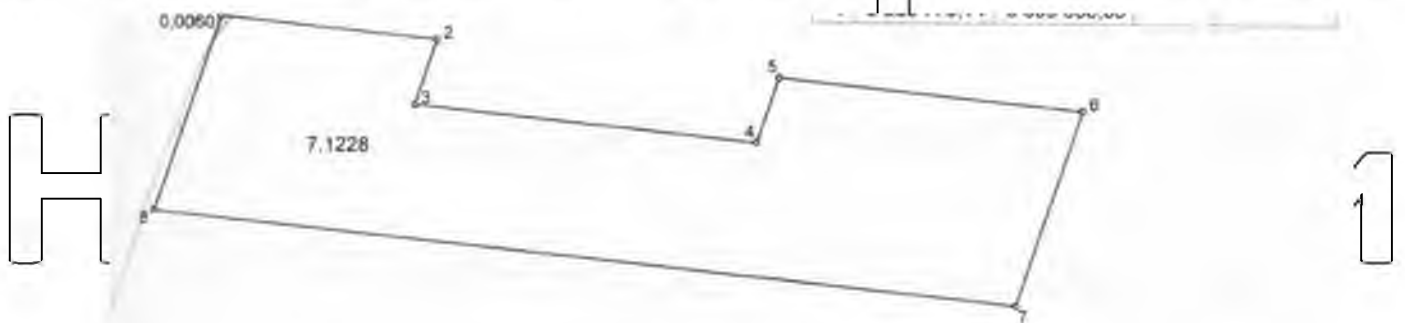
навколо м. Києва з підходами до автомобільних доріг Київ-Чоп (М-06) та

Київ-Одеса (М-05) в межах Крушинської сільської ради Васильківського району Київської області

НУБІП України



**Рис. 3.9. - Кадастровий план земельної ділянки, які підлягають відведенню під будівництво Великої кільцевої автомобільної дороги навколо м. Києва з підходами до автомобільних доріг Київ-Чоп (М-06) та Київ-Одеса (М-05) в межах Крушинської сільської ради Васильківського району Київської області**



**Рис. 3.10. - Кадастровий план земельної ділянки, які підлягають відведенню під будівництво Великої кільцевої автомобільної дороги навколо м. Києва з підходами до автомобільних доріг Київ-Чоп (М-06) та Київ-Одеса (М-05) в межах Крушинської сільської ради Васильківського району Київської області**

НУ

ИИ

НУ

ИИ

НУ

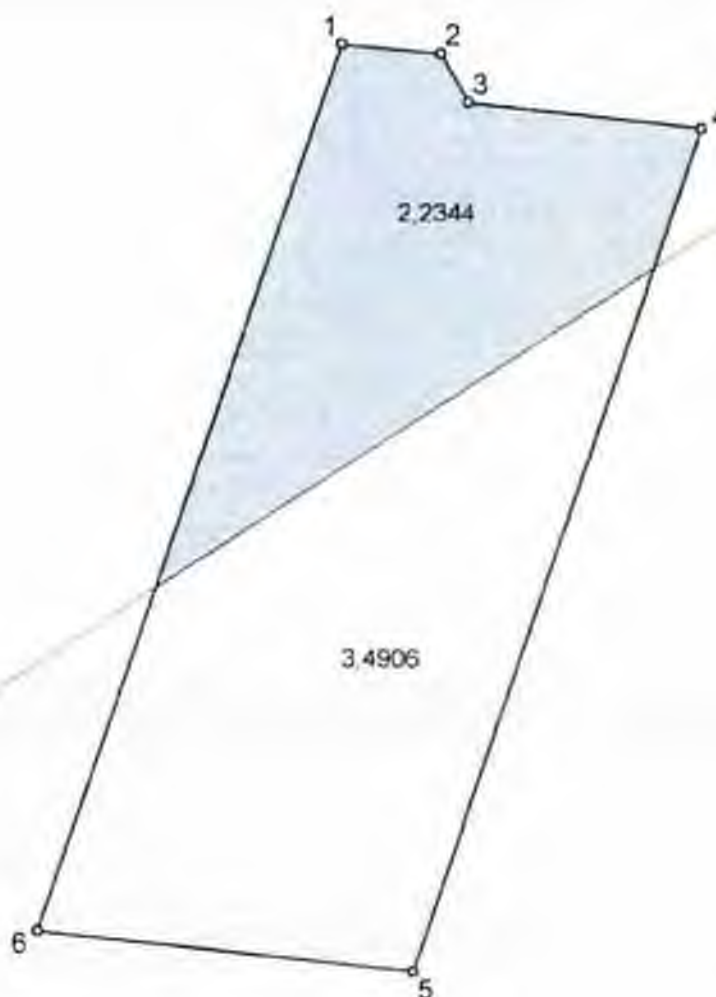
ИИ

НУ

ИИ

НУ

ИИ



**Рис. 3.11. - Кадастровий план земельної ділянки, які підлягають відведенню під будівництво Великої кільцевої автомобільної дороги навколо м. Києва з підходами до автомобільних доріг Київ-Чоп (М-06) та Київ-Одеса (М-05) в межах Крушинської сільської ради Васильківського району Київської області**

НУБІП України

### 3.2. Врегулювання правових питань з власниками земельних

ділянок

Викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб являє собою процес передачі 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.

При цьому під суспільною потребою розуміється обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потреба у земельних ділянках, у тому числі тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна.

Як вже було зазначено в розділі 2, земельна ділянка та інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, можуть бути викуплені для таких суспільних потреб як будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;

Викупу може підлягати вся земельна ділянка або її частина, що належать на праві приватної власності громадянину чи юридичній особі. Якщо в суспільних інтересах чи з мотивів суспільної необхідності має бути викуплена лише частина земельної ділянки, а решта площі цієї ділянки не відповідає потребам раціонального використання землі згідно з її цільовим призначенням, власник земельної ділянки може вимагати викупу всієї земельної ділянки.

Викуп земельних ділянок права приватної власності має здійснюватися за згодою власника, якщо останній не заперечує проти запропонованої йому

викупної вартості земельної ділянки. У разі незгоди власника земельної ділянки це питання вирішується в судовому порядку.

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.

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.

Примусове відчуження житлового будинку (частини будинку, жилого приміщення) у зв'язку з викупом або примусовим відчуженням земельної ділянки здійснюється за умови надання його власнику (власникам) у власність іншого благоустрійного житлового будинку (частини будинку, жилого приміщення) з дотриманням вимог, передбачених житловим законодавством, якщо інше не погоджено з власником (власниками) відчужуваного житлового будинку (частини будинку, жилого приміщення).

У разі надання власнику іншої земельної ділянки замість відчуженої у викупну ціну включається вартість виготовлення документації із землеустрою, розроблення якої необхідне для отримання у власність такої земельної ділянки, а також витрати, пов'язані з державною реєстрацією прав на неї.

Вартість земельної ділянки, що відчужується або передається у власність замість відчуженої, визначається на підставі її експертної грошової оцінки, проведеної відповідно до закону. За згодою власника (власників) йому може бути передано у власність іншу земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна більшої вартості (але не більше ніж на 10 відсотків від їх експертної оцінки), що передбачає виплату власником різниці у вартості

такого майна, або меншої вартості, що передбачає виплату власнику різниці у вартості такого майна.

Відповідно до положень Кодексу адміністративного судочинства України, адміністративні справи, пов'язані із примусовим відчуженням земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності, розглядаються та вирішуються апеляційним адміністративним судом за місцем розташування такої земельної ділянки.

Позивачем у даній категорії справ може бути тільки орган державної влади чи місцевого самоврядування, які мають повноваження на території розташування зазначеної земельної ділянки чи іншого об'єкта нерухомого майна.

Вимога про примусове відчуження земельної ділянки може бути задоволена у разі, якщо позивач зумів підтвердити, що будівництво, капітальний ремонт чи реконструкція об'єктів, для яких здійснюється відчуження майна, стає неможливим без припинення права власності на це майно попереднього власника.

Суд вирішує зазначені адміністративні справи протягом двох місяців з моменту надходження позовної заяви. У разі задоволення позовних вимог рішенням суду визначається викупна ціна та порядок її виплати, а також перелік та порядок надання майна замість відчуженого. Також, разом із задоволенням позовних вимог щодо примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності, суд може задовольнити вимоги щодо знесення житлового будинку.

У рішенні адміністративного суду, яке задовольняє позов, вказується інформація про наступні аспекти:

- Об'єкт примусового відчуження;
- Місцезнаходження цього об'єкта;
- Площа земельної ділянки;
- Кадастровий номер ділянки;
- Цільове призначення землі;

- Категорія земель;  
 - Умови попереднього повного відшкодування вартості земельної ділянки та збитків, завданих власнику внаслідок примусового відчуження, відповідно до вимог законодавства;

- Строк, протягом якого власник має звільнити земельну ділянку;  
 - Інші об'єкти нерухомого майна, які розміщені на цій ділянці;  
 - Джерело фінансування витрат, пов'язаних із примусовим відчуженням.

При наданні власнику іншої земельної ділянки замість відчуженої викупної ціни враховує вартість підготовки необхідної земельно-господарської документації для отримання права власності на таку нову земельну ділянку. До цієї вартості також включаються витрати, пов'язані з державною реєстрацією прав на цю земельну ділянку. Вартість земельної ділянки, яка відчужується або передається у власність взамін на відчужену, визначається за домовленістю на основі грошової оцінки, яку проводиться відповідно до вимог законодавства.

Суб'єкти оціночної діяльності для здійснення такої оцінки визначаються органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування відповідно до закону. Вартість надання послуг з рецензування або проведення державної експертизи звітів щодо грошової оцінки сплачується за рахунок відповідних бюджетів.

У випадку, якщо потреба у використанні земельної ділянки або інших об'єктів нерухомого майна, які розташовані на ній, і вимагалася примусовим відчуженням у зв'язку із суспільною необхідністю, відпала, орган, який ухвалив відповідне рішення щодо відчуження цих об'єктів, зобов'язаний протягом місяця з дня, коли він дізнався або повинен був дізнатися про це, приймати відповідне рішення.

Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який прийняв рішення щодо примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності земельної ділянки (її частини) та інших об'єктів нерухомого

майна, які на ній розташовані, зобов'язаний письмово повідомити попереднього власника земельної ділянки (її частини) та інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розташовані, чи їх спадкоємця ( правонаступника), про те, що суспільна потреба у використанні цих об'єктів відпала.

Примусово відчужена земельна ділянка (її частина) та інші об'єкти нерухомого майна, які на ній розташовані, можуть бути викуплені попереднім власником за умови його заяви (клопотання) та за ціною, встановленою на момент повернення цих об'єктів у власність, відповідно до закону. Зазначена заява (клопотання) повинна бути подана протягом шести місяців з моменту отримання такими особами повідомлення або з моменту опублікування повідомлення в відповідному друкованому засобі масової інформації.

Якщо попередній власник чи його спадкоємець ( правонаступник) відмовився від свого права на повернення у власність земельної ділянки (її частини) та інших об'єктів нерухомого майна, які на ній розташовані, або не повідомив орган, який прийняв рішення про примусове відчуження таких об'єктів, про свою бажання скористатися цим правом, протягом шести місяців з моменту отримання повідомлення, орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування може прийняти рішення про передачу такої ділянки (її частини) та інших об'єктів нерухомого майна, які на ній розташовані, у власність або користування іншій особі відповідно до порядку, визначеного Земельним кодексом України.

Відмова попереднього власника чи його спадкоємця ( правонаступника) від права на повернення у власність земельної ділянки (її частини) та інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розташовані, підтверджується нотаріально. Умови повернення у власність земельної ділянки та інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розташовані, визначаються в договорі, який укладається між органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування та попереднім власником або його спадкоємцем ( правонаступником).

### 3.3. Аналіз ефективності відчуження для суспільних потреб та рекомендації для поліпшення практики відчуження земельних ділянок

Використання земельних ресурсів для суспільних потреб є актуальним завданням у багатьох країнах. Процес відчуження земельних ділянок для транспортної та цивільної інфраструктури, індустріальних проєктів, а також інших суспільних потреб, часто породжує питання ефективності та справедливості.

Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб є складним і багатогранним процесом, що має на меті забезпечити громадські потреби в інфраструктурі, екологічній безпеці, та інших сферах. Ефективність відчуження визначається його здатністю до досягнення цих цілей, забезпечуючи при цьому справедливу компенсацію власникам, а також мінімізуючи негативні впливи на довкілля та громади.

Ефективність відчуження також пов'язана з оцінкою вартості земельних ділянок та наданою компенсацією. Ринкова вартість має бути справедливою та відповідати поточним цінам на ринку нерухомості. Крім того, компенсація повинна включати всі можливі витрати для власників, включаючи витрати на переїзд та відновлення житлових умов.

В процесі відчуження часто виникають питання несправедливого розподілу компенсації та корупції. Недостатня прозорість та відсутність контролю можуть сприяти виникненню корупційних схем. Для покращення ефективності відчуження необхідно забезпечити високий ступінь прозорості та незалежного контролю.

Проведення інфраструктурних проєктів може мати негативний вплив на природу та довкілля. Важливо забезпечити, щоб відчуження земельних ділянок не завдало шкоди природним ресурсам та біорізноманіттю.

Для забезпечення прозорості у відчуженні земельних ділянок, слід створити механізми публічного доступу до інформації про процес відчуження

та компенсацію. Це може включати створення онлайн-реєстрів, доступних для громадськості. Необхідно переглянути та покращити процедури оцінки вартості земельних ділянок, забезпечити залучення незалежних оцінювачів, та враховувати реальну ринкову вартість.

У процесі відчуження слід забезпечити активну участь громади та стейкхолдерів. Громадська обговорення та консультації можуть допомогти врахувати інтереси всіх сторін та знайти компромісні рішення.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

## ВИСНОВКИ

За результатами досліджень, виконаних в рамках даної магістерської роботи, можна зробити наступні висновки:

В результаті виконання магістерської роботи сформовані матеріали вибору земельних ділянок, які розташовані на території Крушинської сільської ради Васильківського району, в межах запроєктованої Великої кільцевої автомобільної дороги навколо міста Києва від автомобільної дороги Київ-Чоп (М-06) до автомобільної дороги Київ-Одеса (М-05) (Київська область).

Дані земельні ділянки підлягають відчуженню і подальшому відведенню під будівництво транспортного інфраструктурного об'єкту Великої кільцевої автомобільної дороги навколо м. Києва з підходами до автомобільних доріг Київ-Чоп (М-06) та Київ-Одеса (М-05) в межах Крушинської сільської ради Васильківського району Київської області.

Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб є складним завданням, що потребує уважного аналізу та удосконалення. Ефективність цього процесу визначається його здатністю до забезпечення суспільних потреб та справедливої компенсації власникам. Поліпшення прозорості, реформа процедур оцінки вартості, та залучення громади можуть сприяти покращенню практики відчуження в Україні.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Глобальні Цілі сталого розвитку 2030 URL: <https://www.globalgoals.org/>
2. Національна транспортна стратегія України на період до 2030 року.  
Розпорядження Кабінету Міністрів України від 30.05.2018 р. № 430-р  
URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/430-2018-%D1%80>
3. 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"  
N1559-VI 17.11.2009. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>
4. Земельний Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III  
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1458>
5. Закон України "Про автомобільний транспорт" N2862-IV 3.09.2005
6. Закон України "Про охорону навколишнього природного середовища"  
N1264-XII 25.06.1991
7. ДБН В.2.2-12:2018 Державні будівельні норми Планування і забудова територій –К.: Мінрегіон України, 2018р.
8. ДБН В.2.3-5-2018 Державні будівельні норми України. Вулиці та дороги населених пунктів. –К.: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2017р.
9. Кейт С. Примусове відчуження земельних ділянок та компенсація –  
ФАО 2009 / С. Кейт та ін.; перекл. М. Федорченко. – К.: ІПЦ  
«Реформування земельних відносин в Україні», 2009. – 51 с.
10. Конституція України [Електронний ресурс]: Закон України від  
28.06.1996 № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України (ВВР).  
1996. № 30. ст. 141. Режим доступу: [www/URL:](http://www.URL:)  
<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-вр>
11. Лізунова, А. П. Примусове вилучення земель для суспільних потреб в  
Європейських країнах [Текст] А. П. Лізунова / Наукові праці  
Донецького національного технічного університету. Серія: Гірничо-  
геологічна. — 2010. — № 12(173). — С. 160–163.

12. Мартин, А. Проблеми організаційно-правового механізму викупу земельних ділянок для суспільних потреб [Електронний ресурс] / А. Мартин // Земельна спілка України. — 12 січня 2011. — Режим доступу: \www/URL: <http://zsu.org.ua/1/69-aktualnoe-intervyu>

13. Цивільний процесуальний Кодекс України [Електронний ресурс]: Закон України від 18.03.2004 № 1618-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2004. — № 40–41, 42. — ст. 492. — Режим доступу: \www/URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1618-15>

14. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку розгляду питань надання допомоги сім'ям загиблих [Електронний ресурс]: Закон України від 25.06.2009 № 1568-VI // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2010. — № 1. — ст. 5. — Режим доступу: \www/ URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1568-17>

15. Мірошниченко, А. М. Соціально-економічні та правові аспекти мораторію на відчуження приватних земель сільськогосподарського призначення [Текст] / А. М. Мірошниченко, А. Д. Юрченко // Бюлетень Міністерства юстиції. — 2006. — № 12. — С. 59–75.

16. Федорович, В. І. Правове регулювання викупу земельних ділянок для потреб, пов'язаних з проведенням чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні [Електронний ресурс] / В. І. Федорович. — 2011. — Режим доступу: URL: [http://univer.km.ua/konference/t\\_2374.doc](http://univer.km.ua/konference/t_2374.doc)

18. Чибіряков, В. К. Вдосконалення методики розрахунку рівноцінних земельних ділянок сільськогосподарського призначення при проведенні обміну [Текст] / В. К. Чибіряков, М. А. Малашевський, О. А. Бутасенко // Інженерна геодезія. — 2015. — № 62. — С. 72–79.

19. FAO Land Tenure Studies 10. Compulsory acquisition of land and compensation [Text]. — Rome: Food and Agriculture Organization of the United Nations, 2008. — 63 p.

20. Митрофанова, О. І. Аналіз можливості застосування європейського досвіду щодо викупу земельних ділянок для суспільних потреб [Текст] / О. І. Митрофанова, М. О. Пілічева // Наукові праці Донецького національного технічного університету. Серія: Гірничо-геологічна. — 2012. — № 16(206). — С. 89–94.

21. Віітанен, К. Проблеми примусового викупу земельних ділянок: глобальний контекст [Текст]. пер. з англ. / К. Віітанен, І. Какулу. — К.: ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2009. — 12 с

22. Dochshanova, A. Public needs and alienation of land plots: Correlation of legislation and practice, *Global Journal on Advances in Pure & Applied Sciences* [Online]. 2014. 03. pp. 90-93. Available from: <http://www.worldeducation-center.org/index.php/pzas>

23. Т.В. Козлова, М.Е. Балицька. Порівняльний аналіз законодавства країн ЄС і України щодо примусового відчуження земельних ділянок. *Стратегія розвитку України*. № 1 (2014). С. 94-99

24. Kazda, Antonín, Alena Novák Sedláčková, and Matija Bračić. "Expropriation and airport development." *Civil and Environmental Engineering* 16.2 (2020): 282-288.

25. Коваленко І. Примусове відчуження земельних ділянок // Коваленко / *Агробізнес сьогодні*. – 2011. – 212 с. [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://agro-business.com.ua/agro/s-pravovomu-pclj/item/1796-prymusove-vidchuzhennia-zemelnykh-dilianok.html>

26. Крупник Р. В. Основні підходи до класифікації підстав примусового припинення майнових прав на земельні ділянки. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія: Право. Вип. 50. Т. 1. Ужгород-2018. С. 74-78

27. Євстигнєєв О. Спирні питання застосування законодавства щодо припинення права користування земельною ділянкою. *Актуальні питання цивільного та господарського права*. 2009. № 3. С. 15-17.

28. Косак В. М. Експропріація і вилучення майна: європейська судова практика. Право України. 2016. № 1. С. 93-100.

29. Липницька Є. О. Суспільні потреби у відносинах відчуження земельних ділянок приватної власності. Приватне та публічне право. 2019. № 2. С. 80-84.

30. Мірошніченко А. М. Земельне право України: Підручник для студентів вищих навчальних закладів. К.: Алерта, 2013. 512 с.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України