

Наконечний А. Б.
аспірант кафедри аграрного,
земельного та екологічного права
Національного університету «Одеська
юридична академія»

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ РЕКВІЗИЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Чинним Земельним кодексом України не передбачено реквізиції у загальному переліку підстав примусового відчуження земельної ділянки, визначених у Главі 22. Проте, законодавче визначення реквізиції знаходимо у ст. 353 Цивільного кодексу України. Таким чином, застосування норм реквізиції можливе лише при введенні режимів надзвичайного чи воєнного станів (хоча Цивільний кодекс у визначенні реквізиції не зазначає воєнний стан як підставу для реквізиції). На щастя, в Україні відсутній практичний досвід

реквізиції земельних ділянок. У зв'язку з цим, оцінити його ефективність та досконалість юридичної техніки можливо лише чисто теоретично, що є досить складно, адже практика застосування закону завжди виявляє неточності та вади правових норм.

Свій подальший розвиток питання реквізиції знаходять в положеннях Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану», де більш детально описано порядок, компетенцію щодо відчуження та вилучення майна. Однак невирішеною залишається ситуація під час реквізиції земельних ділянок щодо прав у користувачів та різного роду титульних володільців такого майна, а також компенсації всіх збитків, які користувачі можуть понести в такому випадку. Так, необхідно враховувати, що в Україні велике коло суб'єктів постійно чи тимчасово користується земельними ділянками, серед яких є і іноземні особи. Тим не менш, законодавством передбачена можливість відчуження майна лише у власників та вилучення з оперативного управління та господарського відання відповідних підприємств та установ. З цього приводу знаходимо тільки положення цивільного права, що вказані випадки є форс-мажорними обставинами і жодних компенсацій не передбачає, що на думку автора, є несправедливим по відношенню до таких осіб, адже їхнє майно зазнає не безпосереднього впливу цих негативних чинників, а саме дій держави, які є способом реагування на вказані події.

Варто зазначити, що, як правило, підстави за яких виникає необхідність вдатися до реквізиції майна є тимчасовими. Так, правові режими надзвичайного чи військового стану можуть бути введені на короткостроковий чи довгостроковий періоди, тим не менш, підлягають скасуванню після повного усунення обставин, які сприяли виникненню цих станів. У зв'язку із цим все більша кількість вчених схиляється до думки, що відсутня необхідність примусового відчуження у власників об'єктів нерухомості, а особливо земельних ділянок, при введенні зазначених тимчасових станів. Так, якщо така вимога є повністю обґрунтованою щодо певного рухомого майна (як наприклад вилучення домашньої птиці під час масової епідемії пташиного грипу 2005-2006 рр., затвердженого Указом Президента України «Про введення надзвичайного стану в населених пунктах Автономної Республіки Крим» від 03.12.2005 р.), або транспортних засобів чи навіть окремих будинків (наприклад в умовах воєнного стану під час ведення міського бою), то земельна ділянка, може бути тимчасово зайнята чи використовуватися для усунення шкідливих

обставин, але як такої потреби в її примусовому відчуженні у власника відсутня.

Проте, ми не повинні забувати, що в результаті вказаних подій земельна ділянка може бути знищена (під час затоплення територій) чи пошкоджена (зменшені її родючі властивості - під час техногенних аварій чи катастроф, військових дій). Здавалося б, українське законодавство передбачає можливість повернення майна яке збереглося, проте, як виявляється, лише в судовому порядку. Так, ч. 6 ст. 353 Цивільного кодексу України визначає, що якщо після припинення надзвичайної обставини реквізоване майно збереглося, особа, якій воно належало, має право вимагати його повернення у судовому порядку. У разі повернення майна особі у неї поновлюється право власності на це майно, одночасно вона зобов'язується повернути грошову суму або річ, яка була нею одержана у зв'язку з реквізицією, з вирахуванням розумної плати за використання цього майна. Але, це створює додаткові незручності для власників земельних ділянок щодо повернення останніх.

По-перше, законодавство чітко не визначає, протягом якого часу власник має право звернутися з метою витребування не знищеної земельної ділянки.

По-друге, необхідно врахувати той факт, що за допомогою у складанні відповідного позову до суду громадянину буде необхідна кваліфікована допомога юриста.

По-третє, судова процедура розгляду вимог повернення земельної ділянки власника може виявитися як довготривалою, або відбуватися важливий період (на прикладі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, - період посіву аграрних культур, чи збору урожаю, як правило, є недовготривалим та недотримання відповідних строків може звести нанівець усю майбутню чи зроблену річну роботу фермера).

По-четверте, чітко не встановлено обов'язок держави понести витрати на переоформлення права власності на земельні ділянки при її поверненні.

З аналізу законодавства вбачається, державна власність на реквізовану земельну ділянку настає з моменту підписання акту про примусове відчуження майна (ст. 7 Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану»). Тим не менш, у випадку повернення земельної ділянки не визначено обов'язку держави за державний рахунок здійснити переоформлення права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Законодавство ряду іноземних країн передбачає особливі вимоги щодо реквізиції саме земельних ділянок. При чому для земельних ділянок встановлюється виключно тимчасова реквізиція із можливістю подальшого примусового відчуження.

Саме тому, на думку автора, реквізиція в такому вигляді, в якому вона на даний момент існує в чинному українському законодавстві, потребує відповідного перегляду. Адже реквізиція - це єдиний інститут примусового відчуження земельних ділянок, де відчуження відбувається без судового розгляду такого відчуження.