
ПІДСТАВИ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ: ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ

*Наконечний Андрій Богданович,
студент V курсу факультету цивільної та господарської юстиції
Національного університету «Одеська юридична академія»*

Визначення вичерпного переліку правових підстав відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності є дуже важливим, адже гарантує захист власнику (фізичній чи юридичній особі) земельної ділянки від неправомірних та необґрунтованих посягань на його земельну ділянку з боку держави.

Основним нормативно – правовим актом, який регулює дані відносини є 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» (далі - Закон). Саме його прийняття у 2009 році мало на меті усунути більшість прогалин, визначити основні поняття, підстави, процедуру відчуження.

Закон визначає суспільну необхідність як обумовлену загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади виключну необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у встановленому Законом порядку. Важливим з цього визначення можна виділити той факт, що примусове відчуження відбувається лише для загальнодержавних потреб чи потреб територіальної громади, що дає можливість бути захищеним від неправомірного посягання. При цьому ч 1. ст. 15 Закону вказує підстави для примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, а саме під розміщення: 1) об'єктів національної безпеки і оборони; 2) лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; 3) об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення; 4) об'єктів природно-заповідного фонду; 5) кладовищ.

Тим не менш, просто необхідним для розуміння переваг та недоліків національного законодавства є здійснення порівняльно-правового аналізу аналогічних норм та інститутів у зарубіжних країнах.

Досліджуючи європейське законодавство, варто вказати, що, незважаючи на різноманіття відповідних правових норм у країнах Європи, консолідуючим елементом, інститутом, який не дозволяє порушити як загальні принципи прав людини, зокрема, права власності, є Європейський суд з прав людини (далі - ЄСПЛ). Так, досліджуючи прецедентні рішення ЄСПЛ, варто відмітити, що серед цілей, для яких, на думку ЄСПЛ, земельна ділянка може бути вилучена з приватної власності для суспільної необхідності, є такі:

1) побудова автомобільного шосе (*Grand Duchy of Luxemburg v Berthe Linster, Aloyse Linster and Yvonne Linster*). При чому компенсацію надають не лише для власників земель, що вилучені, а й для власників суміжних земельних ділянок, якість та ринкова вартість яких знижується (*Ouzounoglou v. Greece*);

2) вчинення дій, що можуть позитивно вплинути на таку «чутливу» сферу як захист навколишнього природного середовища, зокрема, формування лісопаркової зони місцевого та загальнодержавного значення. Такі питання можуть вирішуватися у прискореному порядку, оскільки торкаються інтересу суспільства під час захисту навколишнього середовища (*Katte Klitsche de la Grange v. Italy*);

3) збереження громадського простору, який має бути доступним для всіх, в т.ч. узбережжя морів, океанів тощо (*N.A. and others v. Turkey*);

4) забезпечення нормального функціонування іноземних дипломатичних місій у державі (*Treska Nikolaus v. Albania and Italy*);

5) раціоналізація сільського господарства шляхом консолідування землеволодінь, що розташовані по сусідству, що має на меті підвищення продуктивності землі (*Hakansson and Sturesson v. Sweden*).

Як бачимо, основні підстави відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності в Україні та в Європі, якщо не повторюють одна одну,

то інша частина з них цілком знаходить відображення у ст. 7 Закону (випук земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб). Крім того, варто відмітити значну лояльність норм українського законодавства, бо бачимо, що ЄСПЛ у своїх рішеннях закріплює набагато ширший перелік підстав відчуження.

Країни англо – саксонського права оперують таким основним поняттям, як «*eminent domain*» (укр. - експропріація), тобто можливість держави позбавляти приватної власності осіб для «*public use*» (аналог «суспільні потреби») на користь держави, територіальної громади чи приватних осіб, чи корпорацій, які здійснюють функції публічного характеру, з належним відшкодування або справедливої компенсації вартості такої власності.

Тим не менш, найцікавішим фактом є те, що, як бачимо, на відміну від українського законодавства, у США допускається відчуження земельних ділянок на користь інших приватних осіб чи корпорацій, що, на мою думку, є грубим порушенням прав людини. Так, у червні 2005 року Верховний Суд США виніс вердикт у справі Сюзетт Кело проти міста Нью-Лондон, підтримавши рішення міської влади: відняти земельну ділянку, яка належала родині Кело та передати її приватному забудовнику, який планував побудувати на цій території ряд приватних комерційних об'єктів. Цей вердикт став справжньою сенсацією - Верховний Суд США вперше підтримав практику відчуження земельних ділянок, що знаходяться у приватній власності не на безпосередні потреби держави (*public use*), тобто будівництво урядових споруд або доріг, як це закріплено в Конституції США, а на користь іншого приватного агента, який, на думку держави, буде використовувати цю власність з більшою вигодою для всього суспільства.

Проаналізувавши як національне законодавство, так і законодавство та прецедентне право країн Європи та США, можна зробити висновок, що норми українського законодавства, які регулюють підстави відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, незважаючи на їхню значну критику, є достатньо лояльні та закріплюють набагато менше підстав відчуження, а також містять гарантію щодо відчуження земельних ділянок лише для інтересів держави чи територіальної громади, що, звичайно є також одним із інструментів захисту приватної власності від посягань інших фізичних чи юридичних осіб.