

реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» від 22.12.2006, «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р., «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності та вдосконалення державного регулювання у сфері містобудівної діяльності» від 22.12.2011 р., ряду постанов Кабінету Міністрів України, внесення змін і доповнень до них.

Науково-теоретичний аналіз названих законів дозволяє стверджувати, що їх норми були спрямовані переважно на забезпечення планування територій населених пунктів та у сфері містобудівної діяльності. При цьому планування земель має здійснюватися крізь призму планування територій, що не можна вважати позитивним з огляду на структуру і склад земель в Україні. Не зовсім зрозумілою вбачається позиція законодавця щодо відмови від використання такої юридичної моделі планування земель, яка була передбачена у законі України «Про планування і забудову територій», а саме: планування на національному, регіональному і місцевому рівнях, оскільки саме така модель дозволяла забезпечувати узгодженість публічних і приватних інтересів у плануванні використанні земель для суспільних, регіональних чи місцевих потреб. Водночас прийняття закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», не дивлячись на його позитивні сторони, створює чимало проблем з плануванням земель населених пунктів, приміських і зелених зон, земель рекреаційного, природоохоронного призначення, інших категорій земель.

**Червенко А. Г.**

здобувач кафедри земельного та  
аграрного права

Національного юридичного  
університету імені Ярослава Мудрого

## **ПРИПИНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ ТА РОСІЙСЬКОЇ ФЕДЕРАЦІЇ**

Порушення земельних прав суб'єктів за законодавством України та Російської Федерації характеризується спільними та відмінними рисами.

Так, відповідно до законодавства Російської Федерації вилучення, у тому числі шляхом викупу, земельних ділянок для державних або муні-

ципальних потреб здійснюється у виняткових випадках, пов'язаних з виконанням міжнародних зобов'язань РФ; розміщенням об'єктів державного або муніципального значення за відсутності інших варіантів (об'єкти енергетичних систем і транспорту і т. п.). Ці положення підтверджені і в Цивільному кодексі РФ

Законодавство України встановлює виключний перелік підстав для викупу або вилучення земельних ділянок та пов'язаної з ними нерухомості у зв'язку з суспільними потребами або у зв'язку з суспільною необхідністю. Слід зауважити, що український законодавець розмежовує підстави і механізми викупу і примусового вилучення земельних ділянок. Так, законом передбачено два варіанти вилучення земельних ділянок: викуп та примусове вилучення. Різниця між зазначеними механізмами вилучення полягає в наявності (у разі викупу) або відсутності згоди власника земельної ділянки (примусове вилучення), а також в об'єктивізації результату вилучення. Останнє має вираз в акті, на підставі якого відбувається перехід права власності на земельну ділянку: викуп оформлюється договором про її відчуження, а в разі примусового вилучення — рішенням суду. При цьому обов'язковою умовою примусового вилучення виступає проведення процедури переговорів з її власником і лише тільки за відсутності згоди власника можливе вилучення у примусовому порядку.

Спільними для законодавства України та Росії є гарантії прав власників (користувачів) земельних ділянок, що підлягають експропріації. До таких гарантій належать: повна компенсація вартості земельної ділянки; виплата відшкодування повинна передувати викупу; примусове вилучення може відбуватися тільки у виняткових випадках, у зв'язку з громадськими, державними або муніципальними потребами; вилучення може відбуватися тільки на підставі норми закону; в разі, якщо вилученню підлягає лише частина земельної ділянки, власник має право вимагати викуп у нього другої частини земельної ділянки, якщо така не може бути використана способом, існуючим до вилучення.

Законодавство названих країн передбачає, що примусовому вилученню повинні передувати переговори з власниками землі або нерухомості (договірний процес). Так вилучення як в Україні, так і в Росії може відбуватися тільки за рішенням суду.

Об'єднуючою гарантією виступає також завчасне повідомлення власника земельної ділянки про її вилучення. В Російській Федерації

власник земельної ділянки має бути повідомлений про вилучення земельної ділянки не пізніше ніж за 1 рік, а в Україні — 3 місяці.

Ініціаторами вилучення земельної ділянки можуть бути лише компетентні органи державної влади та місцевого самоврядування. Згідно із законодавством РФ питання вилучення земельної ділянки покладаються на компетентні органи Федерації, суб'єктів Федерації або муніципальні органи. Порядок і умови такого вилучення встановлюються і конкретизуються окремими суб'єктами федерації. Останнє виступає причиною децентралізації при прийнятті рішень, в яких беруть участь багато структур.

Схожа ситуація існує в Україні, однак в силу унітарного устрою держави правила вилучення земельних ділянок є єдиними для всієї території держави. Уповноваженими органами в даній сфері виступають органи виконавчої влади та виконавчі органи місцевих рад різних рівнів. Повноваження зазначених органів влади чітко розмежовані залежно від категорії суспільних потреб (цілей).

Законодавство обох країн передбачає поряд з викупною виплатою за вилучення землі ще й відшкодування правомірно завданих збитків (у зв'язку, наприклад, з тимчасовим зайняттям земельних ділянок; обмеженням використання землі; компенсацією упущеної вигоди та ін.). При цьому існують деякі особливості.

Відповідно до ст. 57 Земельного кодексу РФ відшкодуванню підлягають збитки, нанесені власникам і землекористувачам незалежно від категорії землі. Власники отримують компенсацію за вилучення земельних ділянок для державних або муніципальних потреб тільки у вигляді викупної ціни, а землекористувачі — у вигляді відшкодування збитків.

Українське законодавство передбачає, що збитки, завдані примусовим вилученням землі, незалежно від її цільового використання, компенсується власникам в якості викупної ціни. Ст. 156 Земельного кодексу України встановлює, що збитки, завдані власникам та землекористувачам внаслідок тимчасового вилучення або погіршення властивостей землі, стосується лише сільськогосподарських, лісових земель та земель, зайнятих чагарниками. При цьому Порядком визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам передбачено, що незалежно від категорії земель як власники, так і землекористувачі мають право на компенсацію будь-якого збитків, якщо такі є обґрунтованими.

Що стосується стадій (етапів) проведення вилучення земельних ділянок в обох країнах, то поряд із загальними рисами існують певні відмінності. Російське законодавство передбачає такий механізм вилучення земельної ділянки: 1) підготовка рішення про вилучення, вибір земельної ділянки, попереднє інформування власників про таке рішення (ст. 31 ЗК РФ); 2) прийняття рішення (ст. 279 ЗК РФ); 3) реєстрація рішення про вилучення землі в державному органі, який проводить реєстрацію прав на земельну ділянку, повідомлення власника про таку реєстрацію; 4) повідомлення власнику землі про вилучення не пізніше ніж за 1 рік до такого вилучення; 5) укладення угоди про викуп земельної ділянки або подачі позову до суду про примусовий викуп.

В Україні вищеназваний механізм має ті ж стадії, крім реєстрації рішення про експропріацію, а термін, протягом якого має бути повідомлений власник землі про прийняття рішення про експропріації, становить не менше 3 місяців до дати викупу. Слід також підкреслити, що з метою примусового викупу компетентні органи звертаються в спеціалізований адміністративний суд. При цьому першою інстанцією виступають апеляційні адміністративні суди, а другою — Вищий адміністративний суд України.