

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
«УЖГОРОДСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ»
ЮРИДИЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

**НАУКОВИЙ ВІСНИК
УЖГОРОДСЬКОГО НАЦІОНАЛЬНОГО
УНІВЕРСИТЕТУ**

Серія

ПРАВО

Випуск 23

Частина II

Том 2

Ужгород-2013

РОЗДІЛ 6 ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК 349.412.28

ЮРИДИЧНА ПРИРОДА УГОДИ, ЩО УКЛАДАЄТЬСЯ ПІД ЧАС ВИКУПУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА РОЗМІЩЕНОГО НА НІЙ НЕРУХОМОГО МАЙНА ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ

THE LEGAL NATURE OF THE BARGAIN CONCLUDED DURING THE REDEMPTION OF LAND PLOT AND PLACED ON IT REAL ESTATE FOR PUBLIC NEEDS

Суєтнов Є.П.,
кандидат юридичних наук,
асистент кафедри екологічного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

У статті аналізується юридична природа угоди, що укладається під час викупу земельної ділянки та розміщеного на ній нерухомого майна для суспільних потреб відповідно до 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». Обґрунтовується, що така угода не є цивільно-правовою, оскільки має всі правові наслідки примусового відчуження. Вона являє собою специфічний засіб передачі земельної та іншої нерухомості в державну чи комунальну власність і поєднує в собі публічно-правовий (зміст) і приватноправовий (форма) елементи.

Ключові слова: відчуження земельних ділянок, викуп земельних ділянок, примусове відчуження, експропріація, суспільні інтереси, суспільні потреби, суспільна необхідність.

В статье анализируется юридическая природа сделки, заключающейся во время выкупа земельного участка и размещенного на нем недвижимого имущества для общественных потребностей в соответствии с Законом Украины «Об отчуждении земельных участков, других размещенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в частной собственности, для общественных потребностей либо по мотивам общественной необходимости». Обосновывается, что такая сделка не является гражданско-правовой, поскольку имеет все правовые последствия принудительного отчуждения. Она представляет собой специфическое средство передачи земельной и иной недвижимости в государственную либо коммунальную собственность и объединяет в себе публично-правовой (содержание) и частноправовой (форма) элементы.

Ключевые слова: отчуждение земельных участков, выкуп земельных участков, принудительное отчуждение, экспроприация, общественные интересы, общественные потребности, общественная необходимость.

The article examines the legal nature of the bargain concluded during the redemption of land plot and placed on it real estate for public needs in accordance with the Law of Ukraine «About alienation of land plots, other real estate objects, placed on them, being in a private property, for public needs or on public necessity motives». It is proved that such bargain is not civil law, as it has all the legal consequences of compulsory alienation. It is a specific means of transmission of land and other real estate in the state or municipal property and combines public law (content) and private law (form) elements.

Key words: alienation of land plots, redemption of land plots, compulsory alienation, expropriation, public interests, public needs, public necessity.

Постановка проблеми і стан її дослідження.

Питання, пов'язані з відчуженням приватних земель для забезпечення суспільних інтересів, є одними з найбільш актуальних і дискусійних у вітчизняній земельно-правовій доктрині та відповідній галузі законодавства. Вони були предметом розгляду таких учених-правознавців, як О.А. Вівчаренко, О.В. Єлисеєва, Н.В. Ільків, О.В. Ільницький, І.І. Каракаш, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошніченко, В.В. Носік, О.М. Пашенко, К.П. Пейчев, М.В. Троцька, В.І. Федорович, М.С. Федорченко, О.С. Харченко та ін. Разом із тим, окремі аспекти цієї проблематики досі залишаються недостатньо розробленими та недослідженими.

У наш час відносини щодо відчуження приватних земель і розміщеного на них нерухомого майна в суспільних інтересах урегульовані Конституцією України, Земельним кодексом України [1] (далі – ЗК України), Цивільним кодексом України [2] (далі – ЦК України) та Законом України від 17 листопада 2009 р. «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» [3] (далі – Закон).

Згідно з ч. 1 ст. 7 Закону органи виконавчої влади й органи місцевого самоврядування мають право викупу земельних ділянок і розміщеної на них не-

рухомості для певного переліку суспільних потреб, а саме: забезпечення національної безпеки й оборони; будівництва лінійних об'єктів та об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій); об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин; об'єктів природно-заповідного фонду тощо).

Процедура викупу така. Відповідний орган приймає рішення про викуп земельної ділянки й іншого нерухомого майна для суспільних потреб і надсилає їхньому власникові письмове повідомлення з інформацією щодо об'єктів викупу, їх місцезнаходження, площі та кадастрового номера земельної ділянки, категорії земель, мети й умов викупу (орієнтовна викупна ціна, строк викупу, джерело фінансування пов'язаних із цим витрат), відомостей про земельну ділянку та нерухомість, які можуть бути надані замість викуплених. Після отримання повідомлення власник надає згоду на викуп або відмовляється від нього. У випадку згоди між власником і представником органу, який прийняв рішення, проводяться переговори щодо умов викупу, за наслідками яких між сторонами укладається договір купівлі-продажу, міни, або будь-який інший правочин, що передбачає передачу права власності. У разі ж незгоди власника з викупом об'єктів для суспільних потреб, вони згідно з ч. 1 ст. 15 Закону за рішенням суду можуть бути відчужені примусово з мотивів суспільної необхідності.

Із наведеного випливає, що відчуження земельних ділянок і розміщених на них об'єктів нерухомого майна можливо шляхом їх викупу для суспільних потреб і примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності. Викуп для суспільних потреб – це передача земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за їх згодою у державну чи комунальну власність для задоволення суспільних потреб шляхом укладання договору купівлі-продажу чи іншого правочину у порядку, встановленому законом, а примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності – перехід права власності на земельні ділянки, інші нерухомі об'єкти, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, до держави чи територіальної громади з мотивів суспільної необхідності за рішенням суду (абзаци 2 і 5 ст. 1 Закону).

Отже, якщо примусове відчуження відбувається за судовим рішенням, то викуп здійснюється шляхом укладання між власником і владним органом правочину. Виникає запитання: яка ж його юридична природа? З огляду на це **метою статті** є виявлення юридичної природи правочину, що укладається під

час викупу земельної ділянки та розміщеного на ній нерухомого майна для суспільних потреб¹.

Виклад основного матеріалу. Для відповіді на вказане запитання слід звернутися до історичного досвіду. Нагадаємо, що досліджувана підстава припинення права приватної власності на землю та іншу нерухомість існувала ще в дореволюційні часи й у законодавстві того періоду йменувалася «примусове відчуження нерухомого майна для державної або суспільної користі», а в правовій доктрині – «експропріація» (фр. *expropriation* лат. *ex* – від, з *proprius* – власний; букв. «позбавлення власності»). Порядок примусового відчуження регулювався гл. VI розд. II кн. II Зводу Законів цивільних [5], яка встановлювала, зокрема, такі правила:

– примусове відчуження нерухомого майна, що перебуває у приватній власності, для будь-якої державної або суспільної користі дозволяється лише за справедливу та пристойну винагороду;

– усі випадки такого відчуження визначаються Іменними Височайшими указами;

– першочерговою дією начальства за цим указом є звернення до власника нерухомого майна з метою встановлення його крайньої ціни;

– винагорода власнику виплачується грошима або іншим рівноцінним майном;

– якщо сторони дійдуть добровільної згоди щодо розміру винагороди, між ними укладається купча («купчая крепость», «купчая») – акт, що в письмовій формі фіксує перехід нерухомої власності від однієї особи до іншої за допомогою угоди купівлі-продажу;

– якщо запропонована власником ціна не відповідає дійсній вартості майна, здійснюється його опис, а сума належної винагороди визначається за оцінкою спеціальної змішаної комісії. У цьому разі між сторонами укладається грамота («данная грамота», «данная») – акт передачі нерухомого майна в державну власність.

У дореволюційній правовій доктрині питання про юридичну природу угоди, що укладалася у випадку згоди власника на відчуження нерухомого майна для державної або суспільної користі, вирішувалося по-різному. Деякі вчені стверджували, що експропріація настає тільки тоді, коли після зробленої пропозиції власник відмовиться від добровільного відчуження свого майна, а тому укладена між сторонами в разі згоди власника угода має приватноправову юридичну природу. Так, Г.Ф. Шершеневич писав, що експропріація припускає примус, якщо потрібно – насильство, вона виключає можливість добровільної згоди. Тому не є експропріацією спроба схилити власника до поступки своєї ділянки за допомогою продажу. Якщо власник виявляє свою згоду й укладає договір, то для експропріації не буде місця. Вона настає тільки тоді, коли власник

¹ Зауважимо, що в різних статтях Закону вживаються різні терміни: «правочин», «угода», «договір». Як роз'яснено в узагальненні практики розгляду судами цивільних справ про визнання правочинів недійсними від 24 листопада 2008 р. [4], ці терміни не суперечать один одному. Правочин – правомірний, тобто не заборонений законом, вольова дія суб'єкта цивільних правовідносин, що спрямована на встановлення, зміну чи припинення цивільних прав та обов'язків. Термін «правочин» є новелою у ЦК України. Його поява не виключає вживання терміна «угода» у значенні домовленості між щонайменше двома сторонами. Термін «правочин» є ширшим і включає в себе терміни «договір», «угода», «домовленість». Договір та угода – тотожні поняття, тому дво- і багатосторонні правочини є водночас як договорами, так і угодами.

відхилить пропозицію укласти договір [6, с. 329]. Так само вважав і М.В. Мазаракі [7, с. 241].

Не погоджуючись із наведеною думкою, Д.І. Мейєр зазначав, що саме з прийняттям Іменного Височайшого указу питання про відчуження майна вже є вирішеним і власник зобов'язаний йому підкоритись. Не можна вважати, що у випадку укладення «купчей» між державою і власником виникають договірні відносини купівлі-продажу. Договір вимагає згоди обох контрагентів, однак тут її немає, бо власник усупереч своїй волі продає власність і відмовитися від продажу він не вправі. Тому не можна визнати, що при набутті в цьому випадку державою майна за «купчей» немає місця експропріації, оскільки питання про неї вирішено раніше, а згода власника стосується лише розміру винагороди. Отже, припис закону, що укладається «купчая», слід розуміти суто формально, бо йдеться тут про угоду, що є купчою за формою, а не за змістом [8, с. 306].

Схожого погляду додержувався й О.О. Башмаков. На його переконання, суттєвою обставиною для визнання в кожному окремому випадку наявності або відсутності експропріації є питання про те, прийнятий чи ні Іменний Височайший указ про необхідність примусового відчуження. Якщо його вже прийнято, всі подальші питання слід обговорювати з точки зору примусового переходу прав. Тому немає жодних підстав бачити різні моменти переходу цих прав у разі, коли укладається «купчая» внаслідок добровільної згоди, що відбулася, і в тому разі, якщо укладається «данная» без будь-якої добровільної згоди. У дійсності ж згода стосується тільки розміру винагороди, оскільки питання, продавати чи не продавати, зовсім не потребує згоди, а передбачено указом. Ось чому навіть «купчая» не підпорядкована положенням, що визначають порядок відчуження за добровільною згодою. У зв'язку із цим її укладення не є обов'язковою умовою переходу майнового права. Як за цією «купчей», так і за «данной» держава набуває земельну ділянку саме з дня набрання чинності Височайшого указу [9, с. 104, 105].

На окрему увагу заслуговує позиція М.В. Венеціанова, який навів досить поширену серед науковців думку, що повна згода власника як щодо відчуження майна, так і щодо винагороди за нього – це безумовна купівля-продаж, а згода власника тільки з відчуженням, але із залишенням питання визначення вартості майна – це умовна купівля-продаж, моментом здійснення якої буде виконання умови, тобто оцінка майна у встановленій законом формі. Але, на переконання вченого, ця теза потребує суттєвого доповнення, бо тут необхідно встановити час, коли сталася згода власника. Якщо вона сталася після того, як у законному порядку була визнана необхідність експропріації, то юридична природа угоди, що укладається, така ж сама, як і експропріації. Коли план відчуження землі вже затверджено, власник заради уникнення певної суворості закону вдається до добровільної угоди, однак залишається експропріатом, а не продавцем, бо в нього немає вибору – продати чи ні своє майно; він лише підкоряється своїй долі,

уникнути якої він не в змозі жодним чином. Таке добровільне підкорення замінює факт експропріації, але має всі її наслідки. У цьому випадку немає ні безумовної, ні умовної купівлі-продажу; тут таке ж саме примусове відчуження. Зовсім інша юридична природа угоди, якщо вона укладена до затвердження плану відчуження землі. Тут у наявності справжній договір купівлі-продажу, бо в ньому виявилася воля власника [10, с. 61, 62].

Отже, деякі дореволюційні науковці (Г.Ф. Шершеневич і М.В. Мазаракі) угоду, укладену у випадку згоди власника з відчуженням його нерухомого майна для державної або суспільної користі, вважали приватноправовою, тоді як інші (Д.І. Мейєр, О.О. Башмаков, М.В. Венеціанов) стверджували, що така угода є приватноправовою лише за формою, а не за змістом. Дізнаємося, чи узгоджуються із цими поглядами положення Закону?

Згідно з абз. 5 ч. 2 ст. 2 Закону його дія не поширюється на суспільні відносини, що виникають у разі укладення інших цивільно-правових угод з інших підстав, ніж визначені ст. 7 цього Закону. Аналіз цієї норми дає підстави вважати, що будь-яка угода, що укладається в разі згоди власника на викуп земельної ділянки та розміщених на ній об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб, є приватноправовою.

Така ж сама юридична природа цієї угоди й за ЦК України. До такого висновку можна дійти, зокрема, проаналізувавши ст. 346 ЦК України в редакції до прийняття Закону й після. Так, у попередній редакції цієї статті відчуження власником свого майна (на підставі цивільно-правових угод) і викуп земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю (який міг здійснюватися за згодою власника або за рішенням суду) розглядалися як самостійні підстави припинення права власності (пункти 1 і 6 ч. 1). Після прийняття Закону до ст. 346 ЦК України були внесені зміни, й п. 6 зараз діє в новій редакції, яка вказує на те, що право власності припиняється у разі «примусового відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону». Отже, ст. 346 ЦК України навіть не містить такої підстави припинення права власності, як викуп земельних ділянок для суспільних потреб. Звідси й випливає, що за ЦК України викуп здійснюється на підставі цивільно-правових угод.

Разом із тим, ґрунтовне дослідження інших положень Закону та ЗК України дозволяє зробити висновок, що угоди, укладені під час викупу земельних ділянок і розміщеного на них нерухомого майна для суспільних потреб, суттєво відрізняються від приватноправових. Для підтвердження цієї тези наведемо декілька зауважень.

По-перше, ст. 140 ЗК України закріплює підстави припинення права власності на земельну ділянку, до яких належать:

- а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
- б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;

в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника;

г) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;

г) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;

д) конфіскація земельної ділянки за рішенням суду;

е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами й особами без громадянства у встановлений строк у визначених ЗК України випадках.

У згаданій статті такі підстави припинення права приватної власності на землю, як відчуження земельної ділянки за рішенням власника, тобто на підставі цивільно-правової угоди (п. «в»), та відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб (п. «г») відокремлені одна від одної. Аналогічне розмежування передбачено й у статтях 83 і 84 ЗК України, за якими територіальні громади й держава набувають право комунальної та державної власності на землю у випадку відчуження ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, а також у разі їх придбання за договорами купівлі-продажу, ренти, дарування, міни й іншими цивільно-правовими угодами (п. «б» і «г» ч. 5 ст. 83, п. «а» і «б» ч. 5 ст. 84).

З огляду на викладене виникає запитання: якщо угода, що укладається під час викупу земельної ділянки для суспільних потреб, є цивільно-правовою, навіть тоді в переліках підстав виникнення і припинення права приватної власності на землю закріплювати одразу 2 підстави – відчуження земельної ділянки за рішенням власника та відчуження з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб? Чи не логічніше було б «відчуження для суспільних потреб» взагалі виключити, адже в процесі такого відчуження між сторонами укладається цивільно-правова угода, яка вже й так передбачена в переліках?

По-друге, у ч. 5 ст. 4 Закону прописано, що викуплена земельна ділянка не може передаватися в користування чи у власність фізичній або юридичній особі для цілей, не пов'язаних із забезпеченням суспільних потреб, визначених у рішенні органу державної влади чи органу місцевого самоврядування. А в ч. 3 ст. 153 ЗК України взагалі вказано, що колишній власник викупленої для суспільних потреб земельної ділянки вправі звернутися до суду з позовом про визнання недійсним або розірвання договору викупу та відшкодування пов'язаних з ним збитків, якщо після цього буде встановлено, що ділянка використовується не для суспільних потреб.

Якщо вважати, що укладена при викупі земельної ділянки для суспільних потреб угода є цивільно-правовою, чому тоді нинішній її власник (держава чи територіальна громада в особі відповідних органів) не вправі розпоряджатися ділянкою на власний розсуд? Так, земельна ділянка дійсно викуповувалася для суспільних потреб, але ж при цьому була укладена цивільно-правова угода, отже, нинішній власник вправі самостійно вирішувати подальшу юридичну долю ділянки, в тому числі й передавати її особам у

власність або надавати в користування не лише для забезпечення суспільних потреб, а й для будь-яких інших цілей.

По-третє, якщо укладену під час викупу для суспільних потреб угоду визнавати цивільно-правовою, цілком слушно, що всі правові наслідки, які настають у разі укладення останньої, обов'язково матимуть місце і в цій угоді.

Згідно з частинами 1 і 2 ст. 110 ЗК України на використанні власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження; право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб, а перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановлених обмежень, обтяжень. Це положення означає, що у випадку обтяження земельної ділянки, наприклад сервітутом, дія останнього зберігається навіть після її відчуження на підставі цивільно-правової угоди. Таке ж правило закріплено й у ч. 6 ст. 403 ЦК України, за якою сервітут зберігає свою чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він установлений.

У ч. 2 ст. 18 Закону, однак, говориться, що при викупі земельної ділянки та розміщеного на ній нерухомого майна для суспільних потреб дія обмежень (обтяжень) прав на ці об'єкти, що унеможливають їх використання для таких потреб, припиняється. Як бачимо, в разі викупу для суспільних потреб зберігається дія не всіх установлених обмежень, як це властиво цивільно-правовим угодам, а лише тих, які не заважатимуть подальшому використанню викуплених для цих потреб об'єктів. Дія ж інших обмежень автоматично припиняється.

По-четверте, Закон указує, що викуп земельної ділянки та розміщеного на ній нерухомого майна для суспільних потреб здійснюється за умови сплати власникові викупної ціни, яка включає вартість земельної ділянки або її частини (якщо викупу підлягає тільки частина земельної ділянки), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, розміщених на ній, з урахуванням збитків, завданих викупом, в тому числі тих, що будуть завдані власникові у зв'язку з достроковим припиненням зобов'язань перед третіми особами, зокрема, упущена вигода, у повному обсязі (абз. 3 ч. 1 ст. 1, абз. 1 ч. 1 ст. 5 Закону). Отже, при укладенні угоди під час викупу земельної ділянки та розміщених на ній нерухомих об'єктів для суспільних потреб окрім їх вартості мають бути відшкодовані й завдані збитки. Як відомо, при укладенні цивільно-правової угоди покупець не зобов'язаний відшкодовувати продавцеві збитки, а повинен сплатити лише обумовлену сторонами вартість відчужуваного майна.

По-п'яте, на сьогодні в Україні діє мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення. У підп. «б» п. 15 розд. X «Перехідні положення» ЗК України міститься норма, за якою до 1 січня 2016 р. не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадян і юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського ви-

робництва, а також виділених у природі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а всі угоди, укладені під час дії цієї заборони, на майбутнє є недійсними з моменту їх укладення. Разом із тим у цій же нормі вказано, що під дію мораторію не підпадає викуп земельних ділянок для суспільних потреб. Виникає запитання: якщо угода, що укладається під час викупу земельної ділянки для суспільних потреб, є цивільно-правовою, чому тоді вона не підпадає під мораторій, дія якого поширюється на укладення всіх цивільно-правових угод щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення?

По-шосте, у ч. 5 ст. 3 Закону передбачено право власника на збільшення розміру земельної ділянки, відчужуваної для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Його сутність полягає в тому, що у випадку, якщо відчужується частина земельної ділянки, а решта її площі не може раціонально використовуватися за цільовим призначенням, за вимогою власника земельної ділянки відчуженню підлягає вся ділянка, причому, органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування не вправі відмовитися від такої вимоги.

Цілком зрозуміло, що під час укладення цивільно-правової угоди власник не вправі вимагати відчуження в нього всієї земельної ділянки, навіть якщо після відчуження частини ділянки решта її площі не може бути раціонально використана за цільовим призначенням. Якщо ж власник не погоджується на відчуження частини ділянки, угода про відчуження взагалі не укладається. Так само органи виконавчої влади й органи місцевого самоврядування, якщо їм потрібна тільки частина земельної ділянки, не зобов'язані відчужувати всю земельну ділянку, якщо цього вимагає її власник.

По-сьоме, у ст. 19 Закону закріплюється право попереднього власника на повернення відчуженої земельної ділянки. Сутність цього права полягає в тому, що воно дає можливість попередньому власникові або його спадкоємцеві (правонаступнику) викупленої для суспільних потреб земельної ділянки, сплативши зворотню викупну ціну, повернути її назад, якщо потреба в її використанні відпала. Якщо ж

ці особи не бажають викуповувати ділянку, новий її власник (держава чи територіальна громада в особі уповноважених органів) вправі розпорядитися нею на власний розсуд, але тільки після того, як узакані особи нададуть нотаріально посвідчену відмову від права на повернення відчуженої земельної ділянки.

Якщо вважати, що укладена під час викупу угода є цивільно-правовою, тоді незрозуміло, чому попередньому власникові чи навіть його спадкоємцеві (правонаступнику) надається право на повернення викупленої для суспільних потреб земельної ділянки, а відповідні владні органи зобов'язані її повернути? Адже відомо, що договір купівлі-продажу не передбачає такого права. Після його укладення правовий зв'язок між сторонами припиняється, тому продавець вправі вимагати повернення майна, а покупець – грошей тільки у випадку, якщо договір було укладено з порушенням норм законодавства. Також незрозуміло, чому новий власник вправі розпорядитися викупленою для суспільних потреб земельною ділянкою на власний розсуд лише після того, як попередній власник або його спадкоємець (правонаступник) відмовиться (до того ж нотаріально!) від свого права на її повернення? Адже за цивільно-правовою угодою новий власник стає повноправним хазяїном придбаного майна й не зобов'язаний погоджувати власні дії з попереднім власником, тим більше з його спадкоємцем (правонаступником).

Висновки. Таким чином, з огляду на викладене мусимо погодитися з поглядами дореволюційних учених і визнати, що угоди, які укладаються під час викупу земельних ділянок і розміщеного на них нерухомого майна для суспільних потреб, не є приватноправовими, адже мають усі правові наслідки примусового відчуження. Як писав, повторимося, із цього приводу Д.І. Мейер, угода тут є угодою за формою, а не за змістом. На нашу ж думку, така угода є специфічним засобом передачі земельної та іншої нерухомості в державну чи комунальну власність, що одночасно поєднує в собі як публічно-правовий (зміст), так і приватноправовий (форма) елементи. Тому, можливо, не випадково в ч. 3 ст. 153 ЗК України замість конструкції «договір купівлі-продажу» вживається конструкція «договір викупу».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДжЕРЕЛ:

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року, № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року, № 435-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
3. 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: Закон України від 17.11.2009 р., № 1559-VI // Відом. Верхов. Ради України. – 2010. – № 1. – Ст. 2.
4. Узагальнення практики розгляду судами цивільних справ про визнання правочинів недійсними від 24.11.2008 р. [Електрон. ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/n0003700-08>.
5. Свод Законов гражданских /. – Петроград : Гос. тип., 1914. – 498 с.
6. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – [Изд. 10-е] / Г.Ф. Шершеневич. – М. : Изд-во бр. Башмаковых, 1912. – 951 с.
7. Мазараки Н.В. Лекции по русскому гражданскому праву / Н.В. Мазараки. – Петроград : Б. и., 1914. – 575 с.
8. Мейер Д.И. Русское гражданское право. – [Изд. 10-е.] / Д.И. Мейер. – Петроград : Изд-во юрид. кн. маг. Н.К. Мартынова, 1914. – 640+42 с.
9. Башмаков А.А. Основные начала ипотечного права: лекции, чит. в г. Либаве в 1891 г. / А.А. Башмаков. – Либав : Изд. лито-типогр. М. Петерсона, 1981. – 248 с.
10. Венецианов М.В. Экспроприация с точки зрения гражданского права / М.В. Венецианов. – Казань : Тип. Импер. Ун-та, 1891. – 114 с.