

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ІВАНА ФРАНКА

Кваліфікаційна наукова  
праця на правах рукопису

**КРУПНИК РОМАН ВОЛОДИМИРОВИЧ**

УДК 347.121.2

**ДИСЕРТАЦІЯ**  
**ОХОРОНА ТА ЗАХИСТ МАЙНОВИХ ПРАВ ВЛАСНИКА (ВОЛОДІЛЬЦЯ) У**  
**РАЗІ ПРИМУСОВОГО ВИЛУЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ: ЦИВІЛЬНО-**  
**ПРАВОВИЙ АСПЕКТ**

Спеціальність 081 - Право

Галузь знань 08 - Право

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії в галузі права

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело \_\_\_\_\_

**Р. В. Крупник**

Науковий керівник **Юркевич Юрій Миколайович**  
доктор юридичних наук, професор

**Львів – 2020**

## АНОТАЦІЯ

**Крупник Р. В.** Охорона та захист майнових прав власника (володільця) у разі примусового вилучення земельної ділянки: цивільно-правовий аспект. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії в галузі права за спеціальністю 081 – Право. Львівський національний університет імені Івана Франка, Львів, 2020.

Актуальність теми дослідження зумовлена потребою у формулюванні цілісної теорії охорони та захисту майнових прав власника (володільця) земельної ділянки, з'ясування правової природи відносин щодо її примусового вилучення; необхідністю розробки науково обґрунтованих пропозицій, спрямованих на реформування цивільно-правового регулювання окресленої сфери.

**Розділ 1 «Загальнотеоретична характеристика правовідношення у разі примусового вилучення земельної ділянки»** складається з двох підрозділів і присвячений дослідженню поняття примусового вилучення земельної ділянки та класифікації підстав його здійснення, а також характеристиці правової природи правовідносин у разі примусового вилучення земельної ділянки.

Автор запропонував визначення поняття примусового вилучення земельної ділянки, класифікував підстави примусового вилучення земельної ділянки, запропонував дефініції охорони та захисту прав власника (володільця) земельної ділянки у разі її примусового вилучення.

Дисертант обґрунтував висновок, що суспільні відносини, пов'язані із припиненням права власності (володіння) на земельну ділянку, є складовою відносин власності, що становить базу майнового обороту, регулювати котрий покликані норми Цивільного кодексу України. Одним із основних принципів цивільного законодавства України є принцип неприпустимості позбавлення права власності поза межами

випадків, встановлених Конституцією України та законами України (ст. 3 Цивільного кодексу України). З огляду на це, суспільні відносини щодо примусового вилучення земельної ділянки передусім є цивільними і повинні регулюватися нормами цивільного права.

***Розділ 2 «Особливості регулювання правовідносин щодо примусового вилучення земельної ділянки»*** складається з трьох підрозділів, які присвячені дослідженню питань охорони майнових прав власника (володільця) у разі примусового вилучення земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, аналізу особливостей правовідношення у разі примусового вилучення земельної ділянки внаслідок порушення власником (володільцем) вимог законодавства, а також характеристиці правових підстав примусового вилучення земельної ділянки у разі звернення стягнення на майно власника за його зобов'язаннями.

Дисертант зазначив, що поняття викупу земельної ділянки для суспільних потреб і її примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності не є тотожним, оскільки викуп відбувається шляхом укладення між органом державної влади або органом місцевого самоврядування та власником земельної ділянки договору її купівлі-продажу або міни, а примусове відчуження земельної ділянки відбувається в судовому порядку на підставі відповідного рішення суду. Також не всі суспільні потреби, за якими допускається викуп земельної ділянки, слугують підставою для її примусового відчуження. Особливістю правового регулювання відносин щодо примусового вилучення з володіння (користування) особи земельної ділянки для суспільних потреб є те, що залежно від категорії володільців (користувачів) земельних ділянок (такими можуть бути тимчасові користувачі земельних ділянок приватної власності, тимчасові користувачі земельних ділянок державної чи комунальної власності, а також постійні користувачі земельних ділянок державної чи комунальної власності) чинне законодавство України встановлює окремі порядки такого вилучення.

Дисертант також обґрунтував висновок, що в разі примусового відчуження земельних ділянок від іноземців та осіб без громадянства, які не можуть мати їх у

власності, до моменту визначення на законодавчому рівні порядку реалізації обмежено оборотоздатного майна, органи, які звертаються із позовом про примусове відчуження земельних ділянок, вправі просити суд визначити порядок реалізації (продажу) земельної ділянки, оскільки лише в такому випадку обраний ними спосіб захисту буде ефективним.

У роботі, окрім іншого, зроблено висновок, що метою виникнення правовідносин щодо припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку з її використанням всупереч вимогам законодавства є припинення порушення прав і в цих правовідносинах органи державної влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи виступають лише власниками земельних ділянок, права котрих порушено і котрі звертаються до суду за захистом своїх прав.

***Розділ 3 «Цивільно-правові способи захисту прав власника (володільця) земельної ділянки у разі її примусового вилучення»*** складається з двох підрозділів та присвячений відшкодуванню збитків власнику (володільцю) земельної ділянки у разі її примусового вилучення, а також відновленню становища, яке існувало до порушення та іншим способам захисту прав.

У роботі обґрунтовано, що для стягнення збитків за неправомірне примусове вилучення земельної ділянки за рішенням суду, неправомірність такого вилучення, як елемент складу цивільного правопорушення, може бути встановлено лише у випадку оскарження вказаного рішення в апеляційному чи касаційному порядку та його скасування, або перегляду цього рішення за нововиявленими чи виключними обставинами. Водночас, якщо примусове вилучення земельної ділянки відбувається не за рішенням суду, то в процесі розгляду справи про стягнення збитків суди вправі самостійно встановлювати незаконність дій органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових та службових осіб, а також інших суб'єктів, які здійснюють таке вилучення.

Своєю чергою відновлення становища, яке існувало до порушення, необхідно розглядати з двох позицій. Першочергово таке відновлення варто розглядати як мету

(кінцевий результат) захисту цивільних прав. У цьому аспекті відновлення становища, яке існувало до порушення, становить систему дій, які необхідно вчинити для захисту цивільного права, що можуть охоплюватися як різними способами захисту прав особи, так і відновленням становища як способом захисту цих прав. З іншого боку, відновлення становища, яке існувало до порушення, можна розглядати як спосіб захисту порушеного права, що охоплює систему дій, які необхідно вчинити для відновлення порушеного права, які не охоплені іншими способами захисту прав.

Загалом, наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що вперше на дисертаційному рівні проведено комплексний теоретичний і практичний аналіз охорони та захисту майнових прав власника (володільця) у разі примусового вилучення земельної ділянки, визначено перспективи розвитку законодавства у цій сфері, а також систематизовано одержані результати. *Варто зазначити, що на підставі проведеного дослідження автор, окрім іншого:*

- обґрунтував, що примусове вилучення земельної ділянки, що здійснюють уповноважені державою суб'єкти виражається у заволодінні або набутті у власність земельної ділянки суб'єкта у котрого з дотриманням встановленої процедури з метою реалізації державних або суспільних інтересів чи захисту порушених прав вилучають земельну ділянку;

- зробив висновок, правові наслідки примусового вилучення земельної ділянки, передусім, є цивільними і регулюються нормами цивільного права, оскільки вони пов'язані з припиненням права власності (володіння) на земельну ділянку та становлять базу майнового обороту, регулювати котрий покликані норми Цивільного кодексу України;

- обґрунтував доцільність закріплення в Законі 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» норм, відповідно до яких суд ухвалює рішення про примусове відчуження майна особи за умови попереднього внесення позивачем на депозитний

рахунок суду як вартості цього майна, так і всіх інших пов'язаних із вилученням збитків, що відповідає конституційній гарантії попередньої компенсації за позбавлення особи права власності;

- з метою забезпечення потенційних набувачів земельних ділянок від укладення з власниками цих ділянок правочинів щодо їх відчуження або користування після прийняття рішення про викуп цих ділянок для суспільних потреб, запропонував законодавчі зміни, відповідно до яких у разі прийняття рішення про викуп земельних ділянок, інформація про таке рішення підлягатиме внесенню у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно;

- зробив висновок, відповідно до якого необхідно внести зміни в ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі» та ст. 149 Земельного кодексу України про те, що відшкодування збитків, спричинених примусовим вилученням земельної ділянки з користування для суспільних потреб, має бути попереднім, тобто відбуватися до моменту вилучення земельної ділянки, а також те, що суд ухвалює рішення про вилучення земельної ділянки за умови попереднього внесення позивачем на депозитний рахунок суду коштів у визначеному розмірі;

- аргументував висновок про доцільність внесення змін до Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану», передбачивши положення про автоматичне припинення всіх речових прав та обтяжень на примусово відчужуване майно. Такий підхід є найоптимальнішим варіантом для всіх учасників відповідних суспільних відносин, враховуючи винятковість ситуації, зумовленої надзвичайним чи воєнним станом і необхідність швидкого вчинення дій з метою відвернення загрози;

- обґрунтував позицію, згідно з якою до моменту визначення на законодавчому рівні порядку реалізації обмежено оборотоздатного майна, органи, які звертаються із позовом про примусове відчуження земельних ділянок вправі просити суд визначити порядок реалізації (продажу) земельної ділянки, адже лише в такому випадку обраний ними спосіб захисту буде ефективним;

- аргументував необхідність внесення змін до Закону України «Про іпотеку», визначивши чіткі критерії, котрими потрібно керуватися з метою встановлення, що саме можна вважати порушенням основного або іпотечного зобов'язання, яке дає підстави для звернення стягнення на майно. Зокрема, звернення стягнення на предмет іпотеки не може бути вчинено, якщо боржник за основним зобов'язанням звільняється від відповідальності за таке невиконання чи неналежне виконання;

- запропонував внести зміни до Закону України «Про іпотеку», передбачивши можливість продажу майна, у випадку відмови переможця торгів від його придбання, кожному наступному учасникові, який запропонував ціну, вищу від початкової у порядку черговості, а у випадку відмови останнього учасника – визнання торгів такими, що не відбулися;

- обґрунтував положення, відповідно до якого для стягнення збитків за неправомірне примусове вилучення земельної ділянки за рішенням суду, неправомірність такого вилучення, як елемент складу цивільного правопорушення, може бути встановлено лише у випадку оскарження вказаного рішення в апеляційному чи касаційному порядку та його скасування, або перегляду цього рішення за нововиявленими чи виключними обставинами.

Також дисертант *удосконалив*: позицію, згідно з якою у контексті примусового вилучення земельної ділянки охорона прав її власника (володільця) полягає у встановленні підстав, умов та механізму припинення відповідного права з метою недопущення порушень прав та інтересів вказаних суб'єктів у процесі позбавлення права власності чи володіння; положення, відповідно до якого під захистом прав власника (володільця) земельної ділянки у разі примусового її вилучення треба розуміти встановлений правовий механізм, унаслідок якого відбувається відновлення порушених прав та інтересів власника (володільця) під час чи після примусового вилучення земельної ділянки у спосіб, визначений законодавством чи домовленістю заінтересованих осіб.

У роботі набули подальшого обґрунтування, зокрема:

- положення про те, що поняття викупу земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб і їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності не є тотожним. Викуп земельної ділянки для суспільних потреб відбувається шляхом укладення між органом державної влади або органом місцевого самоврядування та власником земельної ділянки договору відчуження цієї ділянки, а примусове відчуження земельної ділянки відбувається в судовому порядку на підставі відповідного рішення суду. Крім цього, не всі суспільні потреби, за якими допускається викуп земельної ділянки, слугують підставою для її примусового відчуження;

- позиція, відповідно до якої, окрім суб'єктів, визначених у ст. 92 Земельного кодексу України, суб'єктами права постійного користування землею можуть виступати: 1) фізичні та юридичні особи, котрі отримали земельну ділянку в постійне користування до 01.01.2002 р.; 2) правонаступники припинених юридичних осіб і спадкоємці фізичних осіб, котрим свого часу земельну ділянку надано в постійне користування; 3) фермерські господарства, засновані фізичними особами, котрим земельну ділянку надано в постійне користування для створення таких господарств;

- думка про те, що під систематичною несплатою орендної плати (земельного податку) як підставою для примусового припинення прав на земельну ділянку доцільно розуміти два і більше випадки її несплати підряд. У випадку, якщо у процесі розгляду справи про припинення права користування земельною ділянкою буде встановлено, що випадки несплати відбувалися протягом певного періоду, але не підряд, примусово припиняти таке право з підстав систематичності несплати орендної плати (земельного податку) не можна.

Результати дисертаційного дослідження зможуть бути використані для подальших наукових розробок, удосконалення національного законодавства та практики його застосування, а також для підготовки підручників, навчальних посібників та викладання курсів/спекурсів студентам юридичних факультетів.



**Ключові слова:** охорона, захист, земельна ділянки, власник, володілець, примусове вилучення, майнові права.

**Список публікацій здобувача:**

*в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:*

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

2. Крупник Р. В. Поняття примусового вилучення земельної ділянки: цивільно-правовий аспект. *Право і суспільство*. Дніпро, 2018. №3. С.87 - 93.

3. Крупник Р. В. Законодавче регулювання статусу суб'єктів права постійного користування земельною ділянкою. *Підприємство, господарство і право*. 2019. №11 (285). С. 154 - 160.

4. Крупник Р. В. Цивільно-правові аспекти охорони майнових прав іноземців та осіб без громадянства у разі примусового відчуження земельних ділянок. *Порівняльно-аналітичне право*. № 6. 2019. URL: [http://pap-journal.in.ua/wp-content/uploads/2020/08/PAP\\_6\\_2019.pdf](http://pap-journal.in.ua/wp-content/uploads/2020/08/PAP_6_2019.pdf)

5. Крупник Р. В. Вилучення земельної ділянки з постійного користування для суспільних потреб: цивільно-правовий аспект. *European political and law discourse*. 2019. Vol. 6. Iss. 6. P. 163-170.

*Які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:*

6. Крупник Р. В. Припинення майнових прав на земельні ділянки: окремі питання позовної давності в контексті статті 1 Першого протоколу ЄКПЛ. *Особливості нормотворчих процесів в умовах адаптації законодавства України до вимог Європейського Союзу*: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Херсон, 1–2 червня 2018 р. Херсон: Видавничий дім «Гельветика», 2018. С. 44-46.

7. Крупник Р. В. Примусове вилучення земельних ділянок: окремі аспекти правового регулювання. *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в*

*Україні: тези доповідей регіональної наук.-практ. конф. (м. Львів, 14 грудня 2018р.) / за заг. ред. І. В. Красницького. Львів: ЛьвДУВС, 2018. С. 297 - 299.*

8. Крупник Р. В. Право постійного користування земельною ділянкою: поняття та особливості. *Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав: матеріали науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті проф. Ч. Н. Азімова та 20-річчю з дня створення кафедри цивільного права № 2. (Харків, 29 листоп.). Харків: Право, 2019. С. 252-256.*

9. Крупник Р. В. Щодо питання застосування правових наслідків припинення суперфіцію. *Актуальні проблеми прав людини, держави та правової системи: матеріали XVIII Міжнародної студентсько-аспірантської наукової конференції (18 - 19 квітня 2019 року). Львів: Юридичний факультет ЛНУ ім. І. Франка, 2019. С. 77 -80.*

10. Крупник Р. В. Поняття реквізиції земельних ділянок. *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні: матеріали XXVI звітної науково-практичної конференції (6 – 7 лютого 2020 р.): у 2 ч. Ч. 1. Львів: Юридичний факультет ЛНУ ім. І. Франка, 2020. 250 с. С. 161 - 163.*

11. Крупник Р. В. Відновлення становища, яке існувало до порушення як цивільно-правовий спосіб захист прав власника (володільця) земельної ділянки у разі її примусового вилучення. *Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу: збірник тез науково-практичної інтернет – конференції (м. Хмельницький, 17 лютого 2020 р.). Хмельницький: Хмельницький національний університет, 2020. С. 58 - 60. URL: [http://lib.khnu.km.ua/konfer\\_HNU/2020/zbirnyk\\_2020.pdf](http://lib.khnu.km.ua/konfer_HNU/2020/zbirnyk_2020.pdf)*

12. Крупник Р. В. Вилучення земельної ділянки для суспільних потреб як підстава припинення постійного користування. *Проблеми приватного права в умовах гармонізації законодавства України з правом Європейського Союзу: збірник матеріалів науково-практичного семінару. 4 жовтня 2019 року (м. Львів) / Заг. ред. І. В. Красницького, Ю. М. Юркевича. Львів, «Галич-прес», 2019. С. 70 - 76.*

## ANNOTATION

**Krupnyk R.V.** Property rights protection and defense of the land plot owner (possessor) in case of forced alienation of the land plot / civil law aspect. - Qualifying scientific work on the rights of the manuscript. The dissertation in support of academic degree of the doctor of philosophy in the field of law on a specialty 081 - Law. Ivan Franko National University of Lviv, Lviv, 2020.

The importance of the research topic is due to the necessity of defining a comprehensive theory on property rights protection and defense of the land plot owner (possessor), the importance of defining the legal nature of the relations regarding the forced alienation of the land plot; to the need for development of the academically substantiated proposals aimed at reforming the civil law regulation of the defined field.

**Section 1 "General theoretical features of the legal relationship in case of forced alienation of land plot "** consists of two sections and is devoted to the study of the definition of forced alienation of land plot and designation of grounds for its implementation, as well as definition of the legal nature of legal relations in case of forced alienation.

The author suggests the definition of the forced alienation of land plot, designates the grounds for forced alienation of land plot, suggests the definitions of property rights protection and defense of the land plot owner (possessor) in case of forced alienation of the land plot.

The author substantiates the conclusion that public relations related to the termination of ownership (possession) of land plot is a component of property relations, which is the basis of property turnover and governed by the rules of the Civil Code of Ukraine. One of the main principles of the civil law of Ukraine is the principle of inadmissibility of property right deprivation except as established by the Constitution of Ukraine and the laws of Ukraine (Article 3 of the Civil Code of Ukraine). In consideration of the abovementioned, the public relations regarding the forced alienation of land plot are primarily civil and should be governed by civil law.

*Section 2 "Peculiarities of regulation of legal relations on forced alienation of land plot"* consists of three sections, which are devoted to the study on the protection of property rights of the owner (possessor) in case of forced alienation of land plot for the reasons of public necessity and social needs, the reasoning of distinctiveness of the legal relationship in case of forced alienation of land plot due to violation by the owner (possessor) of the law, as well as to the nature of the legal grounds for forced alienation in case of foreclosure on the property.

The author stipulates that the definition of redemption of the land plot for public necessity and the forced acquisition for the reason of social needs are not identical, as the redemption occurs by concluding an agreement for sale or exchange between the state or local government and the owner of the land, and forced alienation of land occurs in court on the basis of the relevant court decision. Besides, not all public necessities for which the redemption of the land plot is allowed, serve as a basis for its forced alienation. The distinctiveness of the legal regulation of relations concerning the forced alienation from possession (usage) of a person's land plot for public necessity is that depending on the category of owners (users) of land plots (such may be temporary users of privately owned land plots, temporary users of state or municipal land plots, as well as permanent users of land plots of state or municipal property) the current legislation of Ukraine establishes separate procedures for such redemption.

The author also substantiates the conclusion that in case of forced alienation of land plots from foreigners and stateless persons who cannot own them, until the legislation determines the procedure for pursue of limited current assets, the bodies that file a lawsuit for forced alienation of land plots have the right to ask the court to determine the procedure for the pursue (sale) of land, because only in this case, their chosen method of protection will be effective.

This paper, among other things, concludes that the purpose of legal relations on the termination of the right to use land plot because of contrary use to the law is to stop the violation of rights and in these legal relations state authorities, municipal governments,

individuals and legal entities are the owners of land plots whose rights have been violated and who file a lawsuit for protection of their rights.

*Section 3 "Civil law approaches of protection of the rights of the owner (possessor) of the land plot in case of its forced alienation"* consists of two subsections and is devoted to compensation to the owner (possessor) of the land plot in case of its forced alienation, as well as the restoration of the position that existed before the violation and other ways to protect rights.

The paper substantiates that in order to recover damages for illegal forced alienation of land plot based on a court decision, the illegality of such alienation as a component of a civil offense can be established only if the case went through the appeal and cassation and been revoked, or reviewed under newly discovered or exceptional circumstances. Concurrently, if the forced alienation of land plot is not carried out based on the court decision, then in the process of consideration of damages courts have the right to independently establish the illegality of actions of state authorities, municipal governments, their officials and other entities who carry out such alienation.

Consecutively, the restoration of the position that existed before the violation should be considered from two viewpoints. Firstly, such restoration should be considered as the goal (end result) of protection of civil rights. In this view, the restoration of the situation that existed before the violation is a structure of actions that must be taken to protect civil rights, which can be covered as various ways to protect the rights of the individual and recovery as a way to protect these rights. Secondly, the restoration of the situation that existed before the violation can be considered as a way to protect the violated right, covering a system of actions that must be taken to restore the violated right, which are not covered by other means of protection.

In general, the academic novelty of the obtained results is that for the first time on the dissertation level a comprehensive theoretical and practical analysis of protection and defense of property rights of the owner (possessor) in case of forced alienation of land plot, identifies

prospects for legislation in this area, and systematizes results. *It should be noted that on the basis of the study conducted by the author, among other things:*

- the definition that forced alienation of land plot is expressed in the acquisition or procurement of land plot of the person, who is subjected to coercion in accordance with the established procedure in order to pursue state or public interests or protect the violated rights of the subjects of such influence;

- concluded that the legal consequences of the forced alienation of land plot is primarily civil and governed by civil law, as they are related to the termination of ownership (possession) of land and constitute the basis of property turnover, which is governed by the Civil Code of Ukraine;

- substantiated the expediency of codifying in the Law of Ukraine "On Alienation of Land Plots, Other Privately Owned Immovable Property Objects Located on Land plots for Public Necessity or on Reasons of Social Need" the provisions according to which the court decides on compulsory alienation of a person's property subject to prior payment of deposit by the plaintiff to the court account of both the value of this property and all other damages related to the alienation, which will reflect the constitutional guarantee of prior compensation for deprivation of property;

- in order to protect potential owners (possessor) of land plot from concluding transactions with unfair owners of these plots regarding their alienation or use after the decision to purchase these plots for public necessity, the author proposed legislative changes, which in case of a decision to buy the land plot, the information about such decision will be subject to entry in the State Register on Real Property Rights;

- concluded that it is necessary to make changes in Art. 32-1 of the Law of Ukraine "On Land Lease" and Art. 149 of the Land Code of Ukraine that compensation for damages caused by the forced alienation of land plot for public necessity must be preliminary, meaning to occur before the alienation of land plot, as well as the fact that the court decides to withdraw land plot subject to prior payment by the plaintiff a deposit to the account of the court in a certain amount;

- argued the conclusion on the expediency of amending the Law of Ukraine "On transfer, forced alienation or seizure of property under the legal regime of martial law or state of emergency", including articles on automatic termination of all property rights and encumbrances on forced alienated property. This approach is the best option for all participants in the relevant public relations, given the uniqueness of the situation due to a state of emergency or martial law and the need to act quickly to avert the threat;

- substantiated the position according to which until the moment of determination at the legislative level of the order of pursue of limited working capital, the bodies applying for compulsory alienation of land plots have the right to ask the court to determine the order of pursue (sale) of the land plot, because only in this case selected method of protection will be effective;

- argued the need to amend the Law of Ukraine "On Mortgage", defining clear criteria that should be followed in order to establish what exactly can be considered a violation of the main or mortgage obligation, which gives grounds for foreclosure on property. In particular, foreclosure on a mortgage may not be made if the debtor is released from liability for such default or improper performance;

- proposed to amend the Law of Ukraine "On Mortgage", providing for the possibility of selling the property, in case of refusal of the winner of the auction, to each subsequent bidder who offered a price higher than the initial order, and in case of refusal of the last bidder - recognition of the auction as such that did not happen;

- substantiated the provision according to which in order to recover damages for illegal forced alienation of land plot by a court decision, the illegality of such alienation as an element of a civil offense can be established only in case of appeal and cassation and revocation or review of this decision on newly discovered or exceptional circumstances.

The author also *improved*: the position according to which, in the context of forced alienation of land plot, the protection of the rights of its owner (possessor) is to establish the grounds, conditions and mechanism for termination of the right in order to prevent violations of the rights and interests of these persons in the process of deprivation or possession; the

provision according to which under the protection of the rights of the owner (possessor) of the land plot in case of its forced alienation it is necessary to understand the established legal mechanism as a result of which the violated rights and interests of the owner (possessor) during or after forced alienation of the land plot are restored by law or by agreement of the persons concerned.

*The paper provides further justification, in particular:*

- the provision that the definition of redemption of land plot and other real estate for public necessity and their forced alienation on the grounds of social need is not identical. Redemption of land for public necessity occurs by concluding an agreement between the state authority or municipal government and the owner of the land plot alienated, and the social need occurs in court based on a court decision. In addition, not all public necessity for which the redemption of land is allowed serve as a basis for its forced alienation. In addition, not all public necessity for which the redemption of land plot is allowed serve as a basis for its forced alienation;

- position, according to which, in addition to the entities defined in Art. 92 of the Land Code of Ukraine, the subjects of the right of permanent use of land may be: 1) individuals and legal entities who received land for permanent use before 01.01.2002; 2) legal successors of the terminated legal entities and heirs of persons to whom the land plot was once provided for permanent use; 3) farms established by individuals to whom the land plot was provided for permanent use for the establishment of such farms;

- the view that the systematic non-payment of rent (land tax) as a basis for the forced termination of rights to land plot should be understood as two or more cases of non-payment in a row. If during the case on termination of the right to use the land plot, it is established that cases of non-payment occurred during a certain period, but not in a row, it is impossible to forcibly terminate such right on the grounds of systematic non-payment of rent (land tax).

The results of the dissertation research can be used for further research, improvement of national legislation and practice of its application, as well as for the preparation of textbooks, manuals and teaching courses / special courses to law students.



**Key words:** protection, defense, land plot, owner, possessor, forced alienation, property rights.

**List of author's publications:**

*in which the main academic results of the dissertation are published:*

1. Krupnyk R. V. Basic approaches to the classification of grounds for compulsory termination of property rights to land. *Scientific Bulletin of Uzhhorod National University. Series : Law*. Uzhhorod, 2018. Iss. 50. Vol. 1. P. 74 - 78

2. Krupnyk R. V. The definition of forced alienation of land plot: civil law viewpoint. *Law and society*. Dnipro, 2018. № 3. P. 87 - 93.

3. Krupnyk R. V. Legislative regulation of the status of subjects of the right of permanent land use. *Enterprise, economy and law*. 2019. № 11 (285). P. 154 - 160.

4. Krupnyk R. V. Civil law features of protection of property rights of foreigners and stateless persons in case of forced alienation of land plots. *Comparative and analytical law*. № 6. 2019. URL: [http://pap-journal.in.ua/wp-content/uploads/2020/08/PAP\\_6\\_2019.pdf](http://pap-journal.in.ua/wp-content/uploads/2020/08/PAP_6_2019.pdf)

5. Krupnyk R. V. Separation of land plot from permanent use for public needs: civil and legal aspects. *European political and law discourse*. 6 2019. Vol. 6 Iss. P. 163 - 170.

*Which certify the approbation of the dissertation materials:*

6. Krupnyk R. V. Termination of property rights to land plot: some issues of statute of limitations in the context of Article 1 of the First Protocol of the ECHR. *Peculiarities of rule-making processes in the conditions of adaptation of the legislation of Ukraine to the requirements of the European Union: materials of the international academic and practical conference, Kherson, June 1-2, 2018*. Kherson: Helvetica Publishing House, 2018. P. 44 - 46.

7. Krupnyk R. V. Forced alienation of land plot: some issues of legal regulation. *Theoretical and applied problems of legal regulation in Ukraine: abstracts of reports of regional academic and practical. conf. (Lviv, December 14, 2018) / for the general ed. I. V. Krasnytsky*. Lviv: LvDUVS, 2018. P. 297-299.

8. Krupnyk R. V. The right of permanent use of land plot: concepts and features. *Problems of improving private law mechanisms for the acquisition, transfer, pursue and*

*protection of subjective civil and family rights: materials of the academic and practical conference dedicated to the memory of prof. Ch. N. Azimov and the 20th anniversary of the Department of Civil Law № 2. (Kharkiv, November 29). Kharkiv: Pravo, 2019. P. 252 - 256.*

9. Krupnyk R. V. Regarding the application of the legal consequences of termination of superficies. *Current issues of human rights, the state and the legal system: materials of the XVIII International Student and Postgraduate Academic Conference (April 18 - 19, 2019). Lviv: Faculty of Law, Lviv National University. I. Franko, 2019. P. 77 - 80.*

10. Krupnyk R. V. The concept of land requisition. *Problems of state formation and protection of human rights in Ukraine: materials of the XXVI reporting academic and practical conference (February 6-7, 2020): in 2 parts Part 1. Lviv: Law Faculty of LNU. I. Franko, 2020. P. 161 - 163.*

11. Krupnyk R. V. Restoration of the situation that existed before the violation as a civil law protection of the rights of the owner (possessor) of the land plot in case of its forced alienation. *Harmonization of Ukrainian legislation with the law of the European Union: a collection of abstracts of academic and practical Internet conference (Khmelnysky, February 17, 2020). Khmelnysky: Khmelnysky National University, 2020. P. 58 - 60. URL: [http://lib.khnu.km.ua/konfer\\_HNU/2020/zbirnyk\\_2020.pdf](http://lib.khnu.km.ua/konfer_HNU/2020/zbirnyk_2020.pdf)*

12. Krupnyk R. V. Withdrawal of land plot for public use as a ground for termination of permanent use. *Problems of private law in the conditions of harmonization of the legislation of Ukraine with the law of the European Union. Selection of materials of the academic and practical seminar. October 4, 2019 (Lviv) / The general. ed. I. V. Krasnytskoho, Y. M. Yurkevycha. Lviv, Halych-Press, 2019. P. 70 - 76.*

## ЗМІСТ

<b>Перелік умовних позначень</b> .....	21
<b>Вступ</b> .....	22
<b>Розділ 1. Загальнотеоретична характеристика правовідношення у разі примусового вилучення земельної ділянки</b> .....	31
1.1 Поняття примусового вилучення земельної ділянки та класифікація підстав його здійснення.....	31
1.2. Правова природа правовідносин у разі примусового вилучення земельної ділянки.....	46
Висновки до Розділу 1.....	64
<b>Розділ 2. Особливості регулювання правовідносин щодо примусового вилучення земельної ділянки</b> .....	67
2.1. Охорона майнових прав власника (володільця) у разі примусового вилучення земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб.....	67
2.2. Особливості правовідношення у разі примусового вилучення земельної ділянки внаслідок порушення власником (володільцем) вимог законодавства.....	114
2.3. Правові підстави примусового вилучення земельної ділянки у разі звернення стягнення на майно власника за його зобов'язаннями.....	139
Висновки до Розділу 2.....	157
<b>Розділ 3. Цивільно-правові способи захисту прав власника (володільця) земельної ділянки у разі її примусового вилучення</b> .....	161
3.1. Відшкодування збитків власнику (володільцю) земельної ділянки у разі її примусового вилучення.....	161
3.2. Відновлення становища, яке існувало до порушення, та інші способи захисту прав.....	178
Висновки до Розділу 3.....	194

<b>Висновки</b> .....	197
<b>Список використаних джерел</b> .....	202
<b>Додатки</b> .....	232

## ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ЦК України	- Цивільний кодекс України;
ЗК України	- Земельний Кодекс України;
ГК України	- Господарський кодекс України;
Конвенція	- Конвенція про захист прав та основоположних свобод;
Закон про відчуження землі для суспільних потреб	- 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»;
Закон про реквізицію	- Закон України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану»;
Порядок відшкодування збитків	- Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам;
ЄСПЛ	- Європейський суд з прав людини;
ВСУ	- Верховний Суд України;
КСУ	- Конституційний Суд України;
ВПВС	- Велика Палата Верховного Суду;
КГС ВС	- Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду;
КЦС ВС	- Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду.

## ВСТУП

**Актуальність теми дослідження.** Однією із основних функцій правової держави є забезпечення дотримання та захист прав особи на вільне володіння, користування та розпорядження землею, що є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави. За змістом ст. 14 Конституції України право власності на землю гарантується. Це право набувають і реалізують громадяни, юридичні особи та держава виключно відповідно до закону. На рівні із правом власності, гарантуються також і інші майнові права особи на земельні ділянки. Особа, яка має майнове право на земельну ділянку, має право на його охорону та захист, у тому числі і від власника майна. Невід'ємним елементом охорони та захисту майнових прав на земельну ділянку є належне їх дотримання під час припинення цих прав.

На підставі аналізу норм чинного законодавства України виокремлюють добровільне припинення прав на земельні ділянки як таке, що залежить від волі їхніх власників чи володільців (користувачів) та примусове, тобто таке, яке не залежить від їхньої волі. Особливий інтерес викликають підстави, які належать до другої групи, оскільки вони зумовлюють виникнення різних спірних ситуацій, які дуже часто чітко не врегульовані законодавством. Вказана обставина не сприяє належній правозастосовній практиці і, як наслідок, права власників чи володільців (користувачів) земельних ділянок можуть бути захищені неналежно. Це свідчить про актуальність проблематики охорони та захисту майнових прав власників (володільців) на земельні ділянки та обумовлює необхідність проведення наукового дослідження.

Під час підготовки дисертаційного дослідження були використані наукові досягнення, зокрема, таких вітчизняних учених: А. А. Герц, І. О. Дзери, О. В. Дзери, А. С. Довгерта, М. М. Дякович, О. В. Єлісеєвої, О. М. Калітенко, І. І. Каракаша, О. М. Клименко, Н. В. Коробцової, В. М. Коссака, О. О. Кота, О. П. Кулинич, П. Ф. Кулинича, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця, Р. А. Майданика, Р. І. Марусенка,

М. А. Мірошник, А. М. Мірошниченка, Ю. П. Пацурківського, З. В. Ромовської, В. Л. Скрипника, С. О. Сліпченка, І. В. Спасибо-Фатєєвої, Є. П. Суєтнова, С. Я. Фурси, Є. О. Харитонова, О. С. Харченко, Р. Б. Шишки, Ю. М. Юркевича, О. С. Яворської, І. Є. Якубівського, Г. Б. Яновицької, А. В. Янчука та багатьох інших.

Проте загалом дослідження питань захисту майнових прав на земельні ділянки у випадку їх примусового вилучення не охоплюють усіх проблем правового регулювання цих відносин. Праці згаданих учених стосувалися переважно проблематики охорони та захисту прав осіб, права власності та інших речових прав на майно та аналізу підстав примусового припинення права власності на майно, у тому числі на земельні ділянки. Отже, системне комплексне дослідження охорони та захисту як права власності, так і інших майнових прав у разі примусового вилучення земельної ділянки є актуальним.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертаційне дослідження виконане в межах тем наукової роботи кафедри цивільного права та процесу юридичного факультету Львівського національного університету імені Івана Франка «Проблеми уніфікації цивільного законодавства України з правом ЄС» (2016 - 2018 роки, номер державної реєстрації 0116U001703), «Новелізація цивільного та цивільно-процесуального права в умовах реформи судочинства» (2019 - 2021 роки, номер державної реєстрації U119U002358). Тема дисертації затверджена Вченою радою Львівського національного університету імені Івана Франка (протокол № 43/12 від 06.12.2017 р.).

**Мета дисертаційного дослідження** полягає в тому, щоб, враховуючи досягнення науки цивільного права та аналізу практики застосування його норм, які регулюють охорону та захист майнових прав власника (володільця) у разі примусового вилучення земельної ділянки, провести комплексний теоретичний аналіз цієї проблеми, а також зробити висновки і внести пропозиції стосовно удосконалення чинного законодавства України у цій сфері.

Мету дисертаційного дослідження визначено його теоретико-прикладним характером та **охоплює такі завдання:**

- дослідити поняття примусового вилучення земельної ділянки та класифікувати підстави його здійснення;
- з'ясувати правову природу відносин у разі примусового вилучення земельної ділянки;
- охарактеризувати охорону майнових прав власника (володільця) у разі примусового вилучення земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- дослідити особливості правовідношення у разі примусового вилучення земельної ділянки внаслідок порушення власником (володільцем) вимог законодавства;
- охарактеризувати правові підстави примусового вилучення земельної ділянки у разі звернення стягнення на майно власника за його зобов'язаннями;
- провести теоретичний аналіз відшкодування збитків власнику (володільцю) земельної ділянки у разі її примусового вилучення;
- проаналізувати відновлення становища, яке існувало до порушення та інші способи захисту прав власника (володільця) земельної ділянки у разі її неправомірного вилучення;
- сформулювати конкретні пропозиції і рекомендації щодо вдосконалення механізму правового регулювання примусового вилучення земельних ділянок, а також способів захисту прав власника (володільця) земельної ділянки у разі її неправомірного вилучення.

**Об'єкт дослідження.** Об'єктом дисертаційного дослідження є комплекс правових відносин, що складаються у зв'язку з охороною та захистом майнових прав власника (володільця) в разі примусового вилучення земельної ділянки.

**Предмет дослідження.** Предметом дисертаційного дослідження є цивільно-правове регулювання охорони та захисту майнових прав власника (володільця) в разі примусового вилучення земельної ділянки, наукові доктрини, правові джерела, а також



судова практика з розгляду спорів, пов'язаних із примусовим припиненням прав на земельну ділянку.

**Методи дослідження.** Методологічну основу дослідження становить система загальнонаукових та спеціально-юридичних методів. Зокрема, за допомогою *діалектичного методу* було виявлено в нормах чинного законодавства України та судовій практиці суперечності, прогалини стосовно регулювання відносин у зв'язку із примусовим припиненням прав на земельну ділянку, аналіз котрих слугує джерелом розвитку досліджуваної тематики, а також з'ясовано шляхи і способи розв'язання цих суперечностей. Застосування *формально-логічного методу* дало змогу дослідити понятійно-категоріальний апарат охорони та захисту майнових прав власника (володільця) земельної ділянки у разі її примусового вилучення, провести аналіз відповідних правових норм, а також сформулювати низку пропозицій та висновків у досліджуваній сфері. За допомогою *методу системно-структурного аналізу* було диференційовано особливості охоронних правовідносин майнових прав власника (володільця) земельної ділянки залежно від випадків її примусового вилучення. *Історико-правовий метод* дав змогу встановити закономірності та тенденції розвитку охорони і захисту майнових прав власника (володільця) земельної ділянки в разі її примусового вилучення. Застосування *методу порівняльно-правового аналізу* проведено з метою запозичення позитивного досвіду зарубіжних країн.

**Нормативно-правову базу дослідження** склали положення Цивільного та Земельного кодексів України, низки інших нормативно-правових актів, а також законодавство іноземних держав.

**Емпіричною базою дослідження** є матеріали практики з розгляду судових спорів, пов'язаних із охороною та захистом майнових прав власника (володільця) у разі примусового вилучення земельної ділянки, роз'яснення судів касаційних інстанцій, рішення Конституційного Суду України (далі – КСУ), а також правові позиції Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ).

**Наукова новизна дисертаційної роботи.** Новизна полягає в тому, що вперше на

дисертаційному рівні проведено комплексний теоретичний та практичний аналіз охорони та захисту майнових прав власника (володільця) у разі примусового вилучення земельної ділянки, визначено перспективи розвитку законодавства у цій сфері, а також систематизовано одержані результати. На підставі проведеного дослідження автор сформулював та виніс на захист такі положення, які містять елементи наукової новизни:

***вперше:***

1) обґрунтовано, що примусове вилучення земельної ділянки, що здійснюють уповноважені державою суб'єкти виражається у заволодінні або набутті у власність земельної ділянки суб'єкта у котрого з дотриманням встановленої процедури з метою реалізації державних або суспільних інтересів чи захисту порушених прав вилучають земельну ділянку;

2) зроблено висновок, що правові наслідки примусового вилучення земельної ділянки, передусім, є цивільними і регулюються нормами цивільного права, оскільки вони пов'язані з припиненням права власності (володіння) на земельну ділянку та становлять базу майнового обороту, регулювати котрий покликані норми Цивільного кодексу України;

3) обґрунтовано доцільність закріплення в Законі 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» норм, відповідно до яких суд ухвалює рішення про примусове відчуження майна особи за умови попереднього внесення позивачем на депозитний рахунок суду як вартості цього майна, так і всіх інших пов'язаних із вилученням збитків, що відповідає конституційній гарантії попередньої компенсації за позбавлення особи права власності;

4) з метою забезпечення потенційних набувачів земельних ділянок від укладення з власниками цих ділянок правочинів щодо їх відчуження або користування після прийняття рішення про викуп цих ділянок для суспільних потреб, запропоновано

законодавчі зміни, відповідно до яких у разі прийняття рішення про викуп земельних ділянок, інформація про таке рішення підлягатиме внесенню у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно;

5) зроблено висновок, відповідно до якого необхідно внести зміни в ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі» та ст. 149 Земельного кодексу України про те, що відшкодування збитків, спричинених примусовим вилученням земельної ділянки з користування особи для суспільних потреб, має бути попереднім, тобто відбуватися до моменту вилучення земельної ділянки, а також те, що суд ухвалює рішення про вилучення земельної ділянки за умови попереднього внесення позивачем на депозитний рахунок суду коштів у визначеному розмірі;

6) аргументовано висновок про доцільність внесення змін до Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану», включивши положення про автоматичне припинення всіх речових прав та обтяжень на примусово відчужуване майно. Такий підхід є найоптимальнішим варіантом для всіх учасників відповідних суспільних відносин, враховуючи винятковість ситуації, зумовленої надзвичайним чи воєнним станом і необхідність швидкого вчинення дій з метою відвернення загрози;

7) обґрунтовано позицію, згідно з якою до моменту визначення на законодавчому рівні порядку реалізації обмежено оборотоздатного майна, органи, які звертаються із позовом про примусове відчуження земельних ділянок, вправі просити суд визначити порядок реалізації (продажу) земельної ділянки, адже лише в такому випадку обраний ними спосіб захисту буде ефективним;

8) аргументовано необхідність внесення змін до Закону України «Про іпотеку», визначивши чіткі критерії, котрими потрібно керуватися з метою встановлення, що саме можна вважати порушенням основного або іпотечного зобов'язання, яке дає підстави для звернення стягнення на майно. Зокрема, звернення стягнення на предмет іпотеки не може бути вчинено, якщо боржник за основним зобов'язанням звільняється від відповідальності за таке невиконання чи неналежне виконання;

9) запропоновано внести зміни до Закону України «Про іпотеку», передбачивши можливість продажу майна, у випадку відмови переможця торгів від його придбання, кожному наступному учасникові, який запропонував ціну, вищу від початкової у порядку черговості, а у випадку відмови останнього учасника – визнання торгів такими, що не відбулися;

10) обґрунтовано положення, відповідно до якого для стягнення збитків за неправомірне примусове вилучення земельної ділянки за рішенням суду, неправомірність такого вилучення, як елемент складу цивільного правопорушення, може бути встановлено лише у випадку оскарження вказаного рішення в апеляційному чи касаційному порядку та його скасування, або перегляду цього рішення за нововиявленими чи виключними обставинами;

***удосконалено:***

11) позицію, згідно з якою, у контексті примусового вилучення земельної ділянки охорона прав її власника (володільця) полягає у встановленні підстав, умов та механізму припинення відповідного права з метою недопущення порушень прав та інтересів вказаних суб'єктів у процесі позбавлення права власності чи володіння;

12) положення, відповідно до якого під захистом прав власника (володільця) земельної ділянки у разі примусового її вилучення треба розуміти встановлений правовий механізм, унаслідок якого відбувається відновлення порушених прав та інтересів власника (володільця) під час чи після примусового вилучення земельної ділянки у спосіб, визначений законодавством чи домовленістю заінтересованих осіб;

***набули подальшого обґрунтування:***

13) положення про те, що поняття викупу земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб і їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності не є тотожним. Викуп земельної ділянки для суспільних потреб відбувається шляхом укладення між органом державної влади або органом місцевого самоврядування та власником земельної ділянки договору відчуження цієї ділянки, а примусове відчуження земельної ділянки відбувається в судовому порядку

на підставі відповідного рішення суду. Крім цього, не всі суспільні потреби, за якими допускається викуп земельної ділянки слугують підставою для її примусового відчуження;

14) позиція, відповідно до якої, окрім суб'єктів, визначених у ст. 92 Земельного кодексу України, суб'єктами права постійного користування землею можуть виступати: 1) фізичні та юридичні особи, котрі отримали земельну ділянку в постійне користування до 01.01.2002 р.; 2) правонаступники припинених юридичних осіб і спадкоємці фізичних осіб, котрим свого часу земельну ділянку надано в постійне користування; 3) фермерські господарства, засновані фізичними особами, котрим земельну ділянку надано в постійне користування для створення таких господарств;

15) думка про те, що під систематичною несплатою орендної плати (земельного податку), як підставою для примусового припинення прав на земельну ділянку доцільно розуміти два і більше випадки її несплати підряд. У випадку, якщо в ході розгляду справи про припинення права користування земельною ділянкою буде встановлено, що випадки несплати відбувалися протягом певного періоду, але не підряд, примусово припиняти таке право з підстав систематичності несплати орендної плати (земельного податку) не можна.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає в тому, що викладені положення можуть бути використані: 1) в подальших наукових дослідженнях; 2) у правозастосовній практиці при розгляді судами спорів щодо примусового вилучення земельних ділянок; 3) у процесі удосконалення цивільного законодавства, для вирішення практичних проблем у сфері охорони та захисту майнових прав власника (володільця) в разі примусового вилучення земельної ділянки; 4) при підготовці підручників, навчальних посібників та інших розробок з курсу «Цивільне право» для студентів юридичних закладів вищої освіти.

Зазначені у дисертаційному дослідженні пропозиції та висновки стосовно практичної реалізації законодавчих положень, що стосуються охорони та захисту майнових прав власника (володільця) у разі примусового вилучення земельної ділянки,

можуть бути враховані під час підготовки узагальнень судової практики, а також висновків на проекти нормативно-правових актів.

**Особистий внесок здобувача.** Усі сформульовані у дисертації положення та висновки ґрунтуються на власних дослідженнях автора.

**Апробація результатів дисертації.** Основні положення дисертаційного дослідження обговорювалися на наступних міжнародних та всеукраїнських науково-практичних конференціях: Міжнародній науково-практичній конференції «Особливості нормотворчих процесів в умовах адаптації законодавства України до вимог Європейського Союзу» (м. Херсон, 2018 р.); Регіональній науково-практичній конференції «Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні» (м. Львів, 2018 р.); XVIII Міжнародній студентсько-аспірантській науковій конференції «Актуальні проблеми прав людини, держави та правової системи» (м. Львів, 2019 р.); Науково-практичному семінарі «Проблеми приватного права в умовах гармонізації законодавства України з правом Європейського Союзу» (м. Львів, 2019 р.); Науково-практичній конференції, присвяченій пам'яті проф. Ч. Н. Азімова та 20-річчю з дня створення кафедри цивільного права № 2 «Проблеми вдосконалення приватно-правових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав» (м. Харків, 2019 р.); XXVI звітній науково-практичній конференції «Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні» (м. Львів, 2020 р.); науково-практичній інтернет-конференції «Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу» (м. Хмельницький, 2020 р.).

**Публікації.** Основні положення та висновки дослідження, що сформульовані в дисертації відображено у дванадцяти публікаціях, чотири з яких у виданнях, внесених до переліку наукових фахових видань, затверджених МОН України, одна у зарубіжному фаховому виданні, сім у збірниках тез доповідей на науково-практичних конференціях та заходах.

## РОЗДІЛ 1

# ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВІДНОШЕННЯ У РАЗІ ПРИМУСОВОГО ВИЛУЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

### 1.1. Поняття примусового вилучення земельної ділянки та класифікація підстав його здійснення

В умовах розвитку багатоукладної ринкової економіки в Україні особливої актуальності набувають питання правового регулювання відносин щодо примусового вилучення земельних ділянок з власності чи з користування осіб. Багато проблем виникають під час визначення саме підстав, а також процедурних аспектів такого вилучення. Водночас, чинне законодавство України не забезпечує належної правової регламентації цієї сфери суспільних відносин. На практиці це призводить до виникнення різних спірних ситуацій, які неоднозначно вирішують суди, наслідком чого є відсутність механізмів належної охорони та захисту прав власників і землекористувачів. Вказане не може не викликати занепокоєння, оскільки, як слушно зазначив Ю. М. Юркевич, зміцнення і розвиток інститутів громадянського суспільства та правової держави повинно відбуватися під гаслом всебічного захисту та охорони власності та інших речових прав на майно, формування нових підходів до нормативного регулювання з урахуванням їхнього тлумачення у практиці ЄСПЛ та незалежно від класифікації в національному праві України [268, с. 53].

Сьогодні законодавчого визначення терміна «вилучення» чи «примусове вилучення» в Цивільному кодексі України (далі – ЦК України) [257] не існує. З аналізу положень цього нормативного акта вбачаємо, що у ньому термін «вилучення» переважно вжито в контексті оборотоздатності об'єктів цивільних прав, коли йдеться про вилучення об'єктів з цивільного обороту.

Згідно зі Законом України «Про вилучення з обігу, переробку, утилізацію, знищення або подальше використання неякісної та небезпечної продукції» від 14.01.2000 р. № 1393-XIV [162], під вилученням продукції з обігу розуміють фактичне припинення обігу (реалізації) продукції, здійснене в установленому порядку за рішенням власника продукції або спеціально уповноважених органів виконавчої влади в межах їхніх повноважень.

Зміст положень ст. 9 Закону України «Про режим іноземного інвестування» від 19.03.1996 р. № 93/96 свідчить про те, що у цьому законі під примусовим вилученням розуміють реквізицію майна [187].

Натомість згідно приписів ст. ст. 141, 149 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) [41] вилучення земельної ділянки є підставою припинення права постійного користування земельною ділянкою.

Чи не єдиним нормативно-правовим актом, котрий містить законодавчу дефініцію терміна «вилучення майна», є Закон України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» від 17.05.2012 р. № 4765-VI (далі - Закон про реквізицію) [180]. У вказаному законі «вилучення майна» визначено як позбавлення державних підприємств, державних господарських об'єднань права господарського відання або оперативного управління індивідуально визначеним державним майном з метою його передачі для потреб держави в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану.

Отже, як вбачаємо зі змісту Закону про реквізицію, під терміном «вилучення майна» розуміють лише позбавлення речових прав, відмінних від права власності, а також обмежено коло суб'єктів, котрих може бути позбавлено цих прав, та мету, для котрої позбавляють цих прав.

Варто зауважити, що наведене в Законі про реквізицію визначення терміна «вилучення» та положення ст. ст. 141, 149 ЗК України дає підстави деяким дослідникам стверджувати, що цей термін не можна застосовувати для позначення



відчуження земельних ділянок із приватної власності, а лише для позначення й опису позбавлення права користування земельними ділянками [102, с. 71].

Однак такий підхід, на нашу думку, є доволі дискусійним, враховуючи наступне.

На підставі аналізу положень ЗК України можна зробити висновок, що в абсолютній більшості випадків у ньому використовують термін «вилучення (викуп)», що є свідченням того, що законодавець передбачає можливість вилучення земельної ділянки не лише з користування, але і з власності, оскільки купити (придбати) майно можна лише у власника. Більше того, у ст. 150 ЗК України прямо зазначено, що Верховна Рада України погоджує матеріали вилучення (викупу) земельних ділянок особливо цінних земель, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб. Окрім цього, положення, відповідно до якого вилучення земельних ділянок можливе не лише в користувачів цих ділянок, але й у власників, передбачено в Законі України «Про природно-заповідний фонд України» від 16.06.1992 р. № 2456-ХІІ [186], адже регіональні ландшафтні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва організовують з вилученням або без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їхніх власників або користувачів.

У контексті розгляду цього питання варто також згадати, що термін «вилучення земель» містився в Земельному кодексі УРСР від 08.07.1970 р. [43] і був однією з форм повного або часткового припинення права користування земельною ділянкою. Однак, вважаємо, що цей термін передбачав припинення права користування земельною ділянкою, а не права власності, з огляду на те, що до проголошення незалежності України, чинне на той час земельне законодавство не передбачало можливості перебування землі у приватній власності. Відповідно до ст. 3 Земельного Кодексу УРСР від 08.07.1970 р. земля була винятково власністю держави і надавалася тільки в користування. І лише з моменту прийняття Закону України «Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР» від 13.03.1992 р. № 2196-ХІІ [167] було викладено в новій редакції Земельний кодекс УРСР від 18.12.1990 р. [42], і цей кодекс передбачав, окрім державної, також приватну та колективну форму власності на

землю. Більше того, у ст. 31 Земельного кодексу УРСР від 18.12.1990 р. зазначено, що вилучення (викуп) земельних ділянок з метою передачі їх у власність або надання у користування громадянам, підприємствам, установам і організаціям провадиться за згодою власників землі і землекористувачів на підставі рішення Верховної Ради України, місцевих Рад народних депутатів.

Справді, якщо проаналізувати положення ЦК України, ЗК України та інших актів цивільного законодавства під терміном «вилучення» в більшості випадків розуміють припинення права користування земельною ділянкою, а під терміном «відчуження» – припинення права власності на земельну ділянку. При цьому, термін «відчуження» не вживають у контексті розгляду припинення права користування земельною ділянкою, оскільки під цим терміном розуміють перенесення стану присвоєності об'єкта права від однієї особи до іншої, зміну носія права [217, с. 171], що у випадку з припиненням права користування земельною ділянкою не відбувається. Натомість, як вже зазначалося, використання терміна «вилучення» можливе як у контексті припинення права користування, так і припинення права власності на земельну ділянку.

Крім цього, в межах нашого наукового дослідження ми вживатимемо цей термін замість терміна «відчуження», оскільки відчуження майна ґрунтується на різних правочинах та, як правило, передбачає волю відчужувача. Натомість примусове припинення права власності відбувається поза волею власника і в абсолютній більшості випадків на підставі рішення суду. Водночас ст. 661 ЦК України регламентує, що за рішенням суду відбувається вилучення товару. Крім цього, у Законі України «Про виконавче провадження» від 02.06.2016 р. № 1404-VIII теж передбачено, що державний виконавець проводить вилучення зазначеного в рішенні суду майна, а не його відчуження.

Якщо досліджувати етимологічне походження поняття «вилучення», то «Академічний тлумачний словник української мови» під цим поняттям розуміє дію за значенням «вилучати». Останнє ж поняття розкриває як: 1) забирати що-небудь у

когось, конфіскувати; 2) вибирати, видаляти що-небудь звідкись, зі складу чогось і т. ін. [218].

Проаналізувавши тлумачення терміна «вилучення» (англ. Seizure) в іноземних словниках [287; 288; 281], бачимо, що під цим терміном розуміють примусове заволодіння, або отримання у володіння майна особи згідно з юридичною процедурою.

Отже, тлумачні словники розкривають поняття «вилучення» як процедуру примусового припинення права на річ, тобто таку, яка здійснюється поза волею особи, право котрої припиняється. З іншого боку, в національному законодавстві України все ж наявні випадки, коли вилучення відбувається відповідно до волі такої особи. Зокрема, у ч. 2 ст. 149 ЗК України дослівно вказано, що «вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів...». В окремих рішеннях органи місцевого самоврядування взагалі використовують словосполучення «вилучення земельної ділянки за добровільною відмовою» [203]. Крім цього, у медичному праві, зокрема Законі України «Про застосування трансплантації анатомічних матеріалів людині» від 17.05.2018 р. № 2427-VIII [171], термін «вилучення» вжито в контексті вилучення анатомічних матеріалів, що означає процедуру, яка неможлива без згоди пацієнта чи уповноважених осіб.

Також у юридичній літературі можемо віднайти визначення поняття «вилучення (викупу) земельних ділянок» як підстави переходу права власності (користування) щодо конкретно визначеної земельної ділянки за згодою її власника (юридичної чи фізичної особи) до іншої юридичної або фізичної особи у встановленому законодавством порядку [267].

Враховуючи викладене, з метою уникнення непорозумінь щодо характеру вилучення земельної ділянки в контексті нашого дослідження, вважаємо за доцільне використання саме терміна «примусове вилучення». Крім цього, зважаючи, що категорія «примус» є кваліфікаційною ознакою відносин, пов'язаних із вилученням земельної ділянки, особливого значення набувають також питання змісту та правової природи примусового вилучення земельної ділянки.

У науковій правовій літературі примус розуміють як вплив на особу або на майно суб'єкта правовідносин з метою досягнення бажаної поведінки або певного результату [264, с. 146]. При цьому законодавчо встановлені результати, яких необхідно досягнути шляхом застосування такого впливу, становлять його мету, котрою може бути як припинення порушення прав і захист уже порушених прав особи, яка здійснює примус, так і реалізація державних та суспільних інтересів.

В абсолютній більшості випадків примус розглядають винятково як прерогативу держави, що реалізовується при використанні юрисдикційних способів захисту цивільних прав учасників майнового обороту в межах судових чи адміністративних процедур [282; 11]. Водночас знаходяться серед науковців і ті, котрі виокремлюють приватний примус. Зокрема, на думку В. Л. Яроцького, приватний примус становить індивідуальний, адресний правомірний вплив учасника цивільних правовідносин на іншу особу (осіб), в діях яких є ознаки правопорушення. Основним критерієм розмежування державного та приватного примусу згаданий учений вважає те, що приватний примус вчиняють учасники цивільних правовідносин, які не наділені юрисдикційними функціями, або хоча б і наділені ними, однак поза такими функціями. Натомість державний примус вчиняють компетентні державні органи (їх посадові особи) або органи місцевого самоврядування в межах наявних у них юрисдикційних функцій щодо захисту прав та законних інтересів осіб та забезпечення правопорядку [274, с. 231].

Зовнішніми формами прояву впливу виступають його засоби, що становлять юридичні інструменти, за допомогою яких задовольняють інтереси суб'єктів примусу та забезпечується досягнення поставлених цілей. Залежно від спрямованості впливу та результату застосування в юридичній літературі, виокремлюють примусові засоби відповідальності, захисту суб'єктивних прав (або правовідновлювальні), превентивні та засоби припинення [21, с. 38]. Слушно зазначає М. А. Мірошник, що аналіз досліджень із питань застосування засобів примусу в цивільному праві дає змогу виокремити також виняткові засоби, які застосовують для досягнення суспільно-

корисних цілей та не пов'язані ні з превентивними засобами, ні з захисними [92, с. 114].

Враховуючи викладене, в контексті нашого дослідження доходимо висновку, що примусове вилучення земельної ділянки є зовнішньою формою впливу, який здійснюється на особу її власника (володільця), тобто є засобом примусу. Вказаний вплив полягає (беручи до уваги етимологічне походження терміна «вилучення») у заволодінні або набутті у власність земельної ділянки особи, яку піддають примусу.

Як відомо, вплив юридичних фактів на правовідносини власності та інші речові права на об'єкти, для яких характерний перехід цих прав від одного суб'єкта до іншого, тобто зміна власника (володільця) має наслідком припинення права власності (володіння, користування).

Питанню права власності та інших речових прав на чуже майно, в тому числі і припиненню цих прав, присвячували свої праці багато вчених-цивілістів, серед яких: О. В. Дзера [255, с. 300 - 305], В. М. Коссак [62, с. 131 - 137], В. С. Макаренко [89, с. 549], Р. А. Майданик [86], З. В. Ромовська [210], Ю. П. Пацурківський [110, с. 453 - 459], І. Є. Спасибо-Фатєєва [219], Г. Г. Харченко [247], О. С. Харченко [248], Я. М. Шевченко [260], Яновицька Г.Б. [272] та ін.

Проаналізувавши праці вищеперелічених науковців, вважаємо за можливе запропонувати визначення припинення права власності на земельну ділянку, під яким необхідно розуміти безповоротну втрату правового зв'язку між власником і належною йому земельною ділянкою та позбавлення його правомочностей володіння, користування та розпорядження нею внаслідок дії чи настання різних юридичних фактів (правочинів, рішень суду, юридичних вчинків, подій і ін.). Водночас припиненням права користування (володіння) земельною ділянкою є втрата фізичною чи юридичною особою обсягу абсолютних прав, які породжують панування її над земельною ділянкою, наділених її власником земельної ділянки або іншими уповноваженими законом суб'єктами.

Найпоширенішою в наукових джерелах є позиція щодо класифікації правоприпиняючих юридичних фактів залежно від наявності та характеру вольового елемента. Відповідно до вказаного критерію юридичні факти поділяють на: 1) дії, тобто обставини, що залежать від волі людини і 2) події – обставини, які виникають та існують незалежно від волі людини [64; 244, с. 76; 159, с. 140 - 141; 66, с. 325 - 331; 105, с. 44].

Слушною видається позиція О. М. Калітенко, яка пропонує підстави припинення права власності поділити на три групи: 1) добровільне припинення права власності на майно; 2) втрата права власності за об'єктивних обставин; 3) примусове вилучення у власника його майна. При цьому примусове вилучення майна у власника вчена пропонує поділити на дві групи за підставами вилучення: 1) вилучення майна внаслідок неналежної поведінки власника; 2) вилучення майна, яке не залежить від поведінки власника та зумовлюється державними чи суспільними інтересами [258, с. 232].

Враховуючи те, що примусове вилучення земельної ділянки є засобом примусу, за допомогою котрого уповноважені суб'єкти вилучення задовольняють свої інтереси шляхом заволодіння або набуття у власність земельної ділянки особи, яку піддають примусу, то з передбачених у ЦК України та ЗК України підстав припинення права власності та права користування земельною ділянкою, до підстав, котрі охоплює поняття «примусове вилучення земельної ділянки», можна віднести такі:

- 1) звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями її власника;
- 2) примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;
- 3) конфіскація земельної ділянки;
- 4) реквізиція земельної ділянки;
- 5) примусове відчуження земельної ділянки від іноземних осіб та осіб без громадянства, котрі не можуть мати її у власності;
- 6) примусове вилучення земельної ділянки з користування для суспільних потреб;

7) примусове припинення права користування у зв'язку з використанням земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам та вимогам охорони культурної спадщини;

8) примусове припинення права користування у зв'язку з використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням;

9) примусове припинення права користування земельної ділянки у зв'язку зі систематичною несплатою земельного податку чи орендної плати.

Отже, поняття «примусове вилучення земельної ділянки», як засобу примусу є родовим та охоплює сукупність різних юридичних інструментів, за допомогою котрих задовольняються інтереси суб'єктів, які здійснюють примус. Такими інструментами є:

1) оплатне відчуження земельної ділянки як на користь суб'єктів примусу, так і шляхом прилюдних торгів (у випадках: примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності; реквізиції земельної ділянки; примусового відчуження земельної ділянки від іноземних осіб та осіб без громадянства, котрі не можуть мати її у власності; звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями її власника);

2) безоплатне вилучення земельної ділянки з власності (у випадку конфіскації);

3) вилучення земельної ділянки з постійного користування (у випадку примусового вилучення земельної ділянки з користування для суспільних потреб);

4) розірвання договорів оренди земельної ділянки, суперфіцію, емфітевзису та сервітуту (у випадках: примусового вилучення земельної ділянки з користування для суспільних потреб; примусового припинення права користування у зв'язку з використанням земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам та вимогам охорони культурної спадщини; примусового припинення права користування у зв'язку з використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням; примусового припинення права користування земельної ділянки у зв'язку зі систематичною несплатою орендної плати чи інших платежів за договорами);

5) скасування правовстановлюючих документів на право постійного користування земельною ділянкою та скасування відповідного права (у випадках: примусового припинення права користування у зв'язку з використанням земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам та вимогам охорони культурної спадщини; примусового припинення права користування у зв'язку з використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням; примусового припинення права користування земельної ділянки у зв'язку зі систематичною несплатою земельного податку).

В абсолютній більшості випадків, примусове вилучення земельної ділянки є засобом державного примусу і здійснюється органами державної влади та органами місцевого самоврядування в судовому порядку. У випадку звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями її власника, вилучення земельної ділянки може бути здійснено, окрім судового порядку, також на підставі виконавчого напису нотаріуса або на підставі постанови посадової особи органу, на котрий законодавством покладено обов'язок здійснювати примусове виконання рішень.

Лише в окремих випадках вилучення земельної ділянки може виступати засобом приватного примусу. Зокрема, якщо в договорі оренди земельної ділянки, емфітевзису, суперфіцію або сервітуту чи в окремому акті нормативного характеру передбачено таку можливість, як засіб протидії від порушень і протиправних посягань (право на самозахист).

Підсумовуючи викладене, доходимо висновку, що під «примусовим вилученням земельної ділянки» розуміють засіб цивільно-правового впливу, який здійснюють уповноважені суб'єкти на особу власника (володільця) земельної ділянки поза його волею. Цей вплив виражається у заволодінні або набутті у власність земельної ділянки суб'єкта, котрого піддають примусу з дотриманням встановленої процедури з метою реалізації державних або суспільних інтересів або захисту порушених прав суб'єктів такого впливу [72, с. 91 - 92].



З огляду на це, правовідносини щодо примусового вилучення земельної ділянки – це суспільні відносини, які виникають між суб'єктами примусу та власниками (володільцями) земельних ділянок у зв'язку з припиненням права власності (володіння) останніх на земельну ділянку поза їх волею.

З приводу учасників правовідносин щодо примусового вилучення земельної ділянки, то ними постають, з одного боку, суб'єкти, від котрих вилучають земельну ділянку, а з другого боку – інші уповноважені державою суб'єкти.

До суб'єктів, від котрих вилучають земельну ділянку, належать як власники, так і володільці (користувачі) земельних ділянок. При цьому під «володільцем земельної ділянки» ми розуміємо особу, котра не збігається із власником в одній особі і право володіння котрої засноване на правовому титулі – оренді, суперфіцію, емфітевзисі, сервітуті чи постійному користуванні. Як відомо, володіння річчю може ґрунтуватися на праві, а можливе також володіння, яке позбавлене будь-якої правової підстави, що є фактом, а не правом, так зване фактичне володіння. При цьому, необхідно наголосити, що відповідно до ст. 396 ЦК України правовий захист надається лише володінню, яке виникає на правовій підставі, а за змістом ст. 400 ЦК України та ст. 212 ЗК України недобросовісний володільець земельної ділянки зобов'язаний негайно повернути її особі, яка має на неї право власності або добросовісному володільцеві без відшкодування будь-яких понесених затрат.

Говорячи про підстави примусового вилучення земельної ділянки, необхідно зазначити, фактичними передумовами для їх виникнення є наявність таких обставин:

1) порушення прав та інтересів держави й інших суб'єктів цивільних відносин, зумовлених протиправним діянням (діями або бездіяльністю) власника (володільця) земельної ділянки (невідчуження земельної ділянки, яка не може перебувати у власності особи в строки, передбачені чинним законодавством України; невиконання власником земельної ділянки своїх зобов'язань перед кредиторами; порушення власником (володільцем) земельної ділянки вимог чинного законодавства України, що

служує підставою для примусового припинення права власності або користування земельною ділянкою);

2) наявність обставин котрі не пов'язані із порушенням прав та інтересів держави, а також інших суб'єктів цивільних відносин та не пов'язані з особою власника (володільця) земельної ділянки (наявність суспільних потреб та суспільної необхідності, наявність воєнного або надзвичайного стану, стихійного лиха та інших надзвичайних обставин).

Власне примусове вилучення земельних ділянок найдоцільніше класифікувати за об'єктом вилучення і відповідно до цього критерію виокремлювати:

а) вилучення земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних та юридичних осіб (звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями її власника; примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності; конфіскація земельної ділянки; реквізиція земельної ділянки; примусове відчуження земельної ділянки від іноземних осіб та осіб без громадянства, котрі не можуть мати її у власності);

б) вилучення земельних ділянок державної, комунальної або приватної власності, які перебувають у користуванні фізичних та юридичних осіб (вилучення земельної ділянки з користування для суспільних потреб; примусове припинення права користування у зв'язку з використанням земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам та вимогам охорони культурної спадщини; примусове припинення права користування у зв'язку з використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням; примусове припинення права користування земельної ділянки у зв'язку зі систематичною несплатою земельного податку чи орендної плати).

Окрім цього, за характером інтересу, який зумовлює примусове вилучення земельної ділянки, таке доцільно поділяти на:

а) вилучення, спрямоване на задоволення публічно-правового інтересу (примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності; реквізиція земельної ділянки; конфіскація земельної ділянки; припинення права власності на земельну

ділянку особи, якій земельна ділянка не може належати на праві власності; примусове вилучення з користування земельної ділянки для суспільних потреб);

б) вилучення, спрямоване на задоволення приватно-правового інтересу (звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями її власника; примусове припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку з її використанням із порушенням вимог чинного законодавства України; примусове припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку зі систематичною несплатою земельного податку чи орендної плати) [71, с. 75 - 76].

Окрім цього, залежно від цілей, примусове вилучення земельної ділянки можуть здійснювати:

а) з метою реалізації державних та суспільних інтересів (примусове вилучення земельної ділянки з власності та користування для державних потреб; реквізиція земельної ділянки; примусове відчуження земельної ділянки від особи, котрій вона не може належати на праві власності);

б) з метою припинення порушення прав та захист уже порушених прав, суб'єктів за ініціативою котрих відбувається вилучення (звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями її власника; примусове припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку з її використанням із порушенням вимог чинного законодавства України).

Залежно від юридичного складу примусового вилучення земельної ділянки, таке можна поділити на:

а) примусове вилучення, обумовлене виключно винесенням судових рішень (примусове відчуження земельної ділянки з підстав суспільної необхідності; вилучення з користування (постійного користування, оренди, суперфіцію, емфітевзису) земельної ділянки комунальної або державної власності для суспільних потреб; конфіскація земельної ділянки; примусове припинення права власності на земельну ділянку, яка не може перебувати у власності іноземців та осіб без громадянства; примусове припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку з її використанням

способами, які суперечать екологічним вимогам та вимогам охорони культурної спадщини; примусове припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку з її використанням не за цільовим призначенням; примусове припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку зі систематичною несплатою земельного податку);

б) примусове вилучення, обумовлене винесенням рішень державних органів, органів місцевого самоврядування та суб'єктів владних повноважень без звернення до суду (реквізиція земельної ділянки);

в) примусове вилучення, обумовлене рішеннями інших уповноважених суб'єктів (наприклад, звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями власника на підставі виконавчого напису нотаріуса).

За майновими наслідками для власника (володільця) земельної ділянки примусове вилучення може відбуватися:

а) в оплатному порядку з попереднім або наступним відшкодуванням (відчуження земельної ділянки з підстав суспільної необхідності; примусове відчуження земельної ділянки від особи, якій вона не може належати на праві власності; реквізиція земельної ділянки; звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями власника; вилучення земельної ділянки з користування для суспільних потреб та з підстав суспільної необхідності);

б) у безоплатному порядку (конфіскація земельної ділянки; примусове припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку з порушенням володільцем вимог чинного законодавства України; примусове припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку зі систематичною несплатою земельного податку чи орендної плати).

Стосовно конфіскації, необхідно окремо зауважити, що питання про її існування, як засобу цивільно-правового примусу, є дискусійним. Зокрема, О. В. Дзера зазначає, що положення ст. 354 ЦК України виявилися позбавленими реального змісту, адже у ЦК України відсутні норми, які б передбачали конкретні підстави для застосування

«цивільно-правової конфіскації» майна [160, с. 177]. Подібно, Є. О. Харитонов зазначає, що конфіскація може застосовуватися лише у вигляді санкції за вчинений злочин, вона є заходом кримінального покарання або адміністративного стягнення [254, с. 282]. Поряд із цим, іншої думки дотримується З. В. Ромовська, котра, покликаючись на ст. 208 Господарського кодексу України [22] (далі - ГК України) та ст. 52 Закону України «Про авторське право та суміжні права», стверджує, що цивілістична конфіскація у законодавстві України збережена [210, с. 388 - 389].

Справді, на відміну від ЦК України, положення котрого не передбачають випадків застосування конфіскації, як цивільно-правового примусу, такий випадок передбачено в ст. 208 ГК України. Однак, ст. 208 ГК України не передбачає особливостей регулювання господарських відносин, а містить загальні правила про наслідки визнання господарських договорів недійсними, які суперечать ЦК України, у зв'язку з чим, положення цієї статті застосовуватися не можуть відповідно до абз. 1 ч. 2 ст. 4 ЦК України та абз. 2 ч. 1 ст. 4 ГК України. А тому, на підставі аналізу наукової літератури та чинного законодавства, необхідно зазначити про недоцільність дослідження проблематики конфіскації земельної ділянки в межах цієї роботи з огляду на відсутність регулювання нормами ЦК та ЗК України порядку її здійснення.

Підсумовуючи вищенаведене, конкретизуючи деякі питання, пов'язані із поняттям та класифікацією підстав примусового вилучення земельних ділянок, вважаємо за можливе зробити висновок, що мета примусового вилучення земельної ділянки може полягати: а) в реалізації державних та суспільних інтересів (у випадках: примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності; конфіскації земельної ділянки; реквізиції земельної ділянки; примусового відчуження земельної ділянки від іноземних осіб та осіб без громадянства, котрі не можуть мати її у власності; примусового вилучення земельної ділянки з користування для суспільних потреб); б) у захисті порушених прав особи, яка здійснює примус (у випадках: звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями її власника; примусового припинення права користування у зв'язку з використанням земельної ділянки всупереч вимогам

земельного законодавства; примусового припинення права користування земельної ділянки у зв'язку зі систематичною несплатою земельного податку чи орендної плати).

## **1.2. Правова природа правовідносин у разі примусового вилучення земельної ділянки**

Правовідносини визначають як урегульовані нормами права вольові суспільні відносини, що виражаються у конкретному зв'язку між уповноваженим і зобов'язаним суб'єктами – носіями суб'єктивних юридичних прав, обов'язків, повноважень і відповідальності та забезпечуються державою [214, с. 374 - 375; 45, с. 183 - 186; 39, с. 190].

Залежно від того, якими нормами права регулюються суспільні відносини, їх розподіляють на цивільні, адміністративні, земельні, кримінальні й інші правовідносини. Зокрема, цивільні правовідносини визначають як суспільні відносини, урегульовані нормами цивільного права, або як заснований на нормах цивільного права правовий зв'язок між юридично рівними, майново й організаційно незалежними суб'єктами, які постають як носії суб'єктивних цивільних прав і обов'язків [245, с. 50]. Водночас, земельні правовідносини визначають як відносини, що пов'язані з використанням, охороною та відтворенням земель [96, с. 16].

Як вже зазначалося правовідносини щодо примусового вилучення земельної ділянки – це суспільні відносини, які виникають між суб'єктами примусу та власниками (володільцями) земельних ділянок у зв'язку з припиненням права власності (володіння) останніх на земельну ділянку поза їх волею.

Між науковцями не вщухають дискусії з приводу того, які норми права регулюють відносини щодо володіння, користування і розпоряджання землею. Залишаючи поза

увагою детальний аналіз змісту всіх цих дискусій, бажаємо наголосити лише на такому.

Як зазначає Р. О. Стефанчук, попри важливість цивільного права, потрібно визнати, що тією чи іншою мірою ознаки приватноправового регулювання притаманні також і іншим галузям права, які в своїй сукупності становлять українське приватне право. До таких галузей права, насамперед, варто відносити сімейне право, міжнародне приватне право, а також частково земельне право, екологічне право та трудове право [256, с. 6].

На думку Я. М. Шевченко, норми цивільного права у досить великій кількості містяться у трудовому, сімейному, адміністративному, лісовому, водному законодавстві, законодавстві про надра й охорону навколишнього середовища, у численних законах, що є комплексними. У системі цивільного законодавства ЦК України займає положення координуючого центра. Тому всі норми цивільного права, що містяться в інших законах, повинні йому відповідати. Якщо зазначені норми не відповідають цій вимозі, а їх прийняття диктується інтересами суспільства і держави, потрібно одночасно з прийняттям таких норм вносити відповідні зміни в ЦК України [260].

Найбільш обгрунтованою з цього приводу видається думка А. С. Довгерта. Зокрема, він вважає, що в ЦК України безпосередньо врегульовані земельні і житлові відносини в їх приватноправовій частині. Це стосується як речових прав на землю і помешкання, так і їх обігу. А тому спеціальне законодавство (у своїй приватноправовій частині може містити інші, ніж у ЦК України норми лише в двох випадках: 1) коли вони регулюють відносини, які прямо не врегульовані в ЦК України (при цьому таке регулювання повинно ґрунтуватися на загальних засадах цивільного законодавства); 2) коли сам ЦК України передбачає можливість відхилення від його норм [259, с. 7 - 8].

Поділяючи думку наведених учених, додатково вважаємо за необхідне зазначити, що суспільні відносини, пов'язані із припиненням права власності (володіння) на

земельну ділянку, є складовою відносин власності, що становить базу майнового обороту, регулювати котрий покликані норми ЦК України. Одним із основних принципів цивільного законодавства України є принцип неприпустимості позбавлення права власності поза межами випадків, встановлених Конституцією України та законами України (ст. 3 ЦК України). З огляду на це, правові наслідки примусового вилучення земельної ділянки, передусім є цивільними і повинні регулюватися нормами цивільного права. Про вказане свідчать також норми ст. 9 ЦК України. Земельна ділянка як об'єкт права власності чи користування аж ніяк не робить інститут речових прав земельним.

При цьому, необхідно акцентувати увагу, що, відповідно до ч. 2 ст. 4 ЦК України, цей кодекс є основним актом цивільного законодавства. Тобто, засади регулювання таких приватних відносин визначає саме ЦК України й, у випадку неврегульованості чи суперечності ЗК України нормам ЦК України, застосовуватися повинні положення саме останнього. В порядку доповнення наведеної вище позиції А. С. Довгєрта, доцільно зазначити, що положення ЗК України можуть регулювати іншим способом суспільні відносини, пов'язані із припиненням права власності (володіння) на земельну ділянку лише у випадку, якщо відповідні відносини (або у відповідній частині) не врегульовано нормами ЦК України або коли сам ЦК України передбачає можливість регулювання особливостей таких відносин іншими нормативно-правовими актами.

Водночас, як убачаємо зі судової практики, у випадку наявності колізій між нормами ЦК України та ЗК України суди застосовують положення останнього, оскільки вважають такі спеціальними. Суперечливість такої позиції судів, окрім вищевикладеного, зумовлена також тим, що в багатьох випадках, про котрі буде зазначено надалі, положення ЗК України регулюють суспільні відносини щодо примусового вилучення земельної ділянки недосконало та містять достатньо багато прогалин і внутрішніх колізій, котрі негативно впливають на спірні правовідносини, що зумовлює порушення прав та інтересів учасників цих відносин.



Враховуючи те, що суспільні відносини, які виступають предметом нашого дослідження, є цивільними, а відтак приватноправовими, то здавалося б, що не повинно виникати жодних дискусій щодо характеру цих відносин. Разом із тим, проблемність ситуації полягає в тому, що, як зазначає І. В. Спасибо-Фатєєва, право єдине, але дволике; відкриваючи одне лице – приватноправове, потрібно враховувати існування й іншого – публічно-правового; галузі права – поняття умовні. У кожній із них наявні публічні і приватні елементи. Це яскраво видно у сімейному, житловому, трудовому, земельному праві тощо [219, с. 76].

Необхідно зазначити, що напевне найчіткіше вказане простежується при регулюванні правовідносин, пов'язаних із примусовим припиненням права власності (володіння) земельною ділянкою.

Зокрема, аналіз підстав примусового вилучення земельної ділянки свідчить про те, що у випадках: звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; примусового припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку з її використанням способами, які суперечать екологічним вимогам або вимогам охорони культурної спадщини; використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням, чи у зв'язку зі систематичною несплатою земельного податку або орендної плати, кредитори чи інші уповноважені органи у відносинах із власниками (володільцями) земельної ділянки виступають рівноправними учасниками і не виконують жодних управлінських функцій.

У випадку зі зверненням стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора органи державної влади та органи місцевого самоврядування виступають учасниками цивільно-правових відносин, пов'язаних із порушенням зобов'язання, в котрих вони постають рівноправною стороною. У випадку з примусовим припиненням права користування земельною ділянкою у зв'язку з її використанням всупереч вимогам законодавства, органи державної влади та місцевого самоврядування виступають лише власниками земельних ділянок, права котрих порушено і котрі звертаються до суду за захистом своїх прав. У цьому випадку вони теж є рівноправними учасниками речово-

правових та зобов'язально-правових відносин без здійснення будь-яких владних функцій щодо власників (володільців) земельних ділянок.

Більше того, у правовідносинах щодо примусового вилучення земельної ділянки з тимчасового користування особи через порушення її володільцем вимог чинного законодавства України варто керуватися тим, що таке користування виникає на підставі цивільно-правових договорів. Як слушно зазначає В. А. Васильєва, із закріпленням у ЦК України основних приватноправових принципів регулювання договірних зобов'язань навряд чи сторони вправі ключовим елементом комплексного договору визнавати необхідність регулювання його положень адміністративно-правовими методами. Якщо і залишити категорію комплексних договорів, то це договори міжгалузеві, оскільки вони регулюють особливу групу суспільних відносин, але одночасно є за своєю суттю цивільно-правовими [31, с. 137].

Елементи владного характеру простежуються у відносинах щодо примусового вилучення земельної ділянки з користування чи власності для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, реквізиції земельної ділянки та відчуження земельної ділянки від особи, якій вона не може належати на праві власності. Правова природа цих вилучень поєднує в собі норми як публічного, так і приватного права, оскільки у вказаних відносинах органи державної влади та органи місцевого самоврядування виступають не як власники земельних ділянок та кредитори за цивільно-правовими зобов'язаннями, а постають органами, через котрі держава реалізує свою правосуб'єктність з метою забезпечити суспільні потреби.

Проблематику характеру правовідносин, які виникають у разі примусового вилучення земельної ділянки для суспільних потреб, реквізиції земельної ділянки, а також її вилучення від осіб, які не вправі бути суб'єктами права власності на неї, давно досліджують у правовій науці. Водночас, дотепер не знайдено єдиних підходів до її вирішення. Думки науковців розділилися на три групи. Одні учені вважають, що вказані правовідносини є публічно-правовими, інші вказують на те, що ці відносини

мають приватно-правову природу, а на думку третіх – ці відносини мають змішаний характер.

Зокрема, прихильники публічно-правового характеру зазначених правовідносин вказують, що держава володіє особливою правосуб'єктністю, відмінною від правосуб'єктності фізичних осіб та інших суб'єктів. Вона формується з функціональної правоздатності, яка існує *ipso facto* і дієздатності, яку держава набуває через діючий механізм здійснення державної влади [216].

Наприклад Л. Л. Чантурія вважає великим методологічним і системним непорозумінням багатьох цивільних кодексів країн пострадянського простору, що вони передбачають і намагаються регулювати такі інститути публічного, адміністративного права, як реквізиція і націоналізація. На його думку, ці механізми мають бути вилучені з цивільних кодексів [261].

Натомість О. М. Клименко зазначає, що прийняття рішення про примусове відчуження майна приватного власника для забезпечення суспільних потреб перебуває поза дією цивілістичних принципів юридичної рівності сторін та диспозитивності їхньої участі в цивільних відносинах. Таке рішення є актом державної влади та зводиться до підпорядкування приватного власника волі владного суб'єкта, що є властивим для публічно-правових відносин. Елементи юридичної рівності та диспозитивності участі сторін у правовідносинах з приводу примусового вилучення майна для суспільних потреб можуть бути втілені в окремих процедурах, зокрема щодо визначення компенсації за таке вилучення [54, с. 61 - 62].

Інші дослідники, обґрунтовуючи змішаний характер правовідносин щодо примусового вилучення майна, звертають увагу на те, що уповноважений орган державної влади, приймаючи рішення про вилучення майна, переслідує публічні інтереси. При цьому цей орган зустрічається з великою кількістю перешкод, які створює законодавець з метою захисту майнових прав фізичних і юридичних осіб від зловживання органами державної влади своїми повноваженнями. Водночас врахування

інтересів власників майна, а також можливість врегулювати ці відносини договірним шляхом визначають приватно-правовий характер цих відносин [1, с. 19 - 20].

Досліджуючи правосуб'єктність держави та її участь у цивільних відносинах, Ю. М. Дзера зазначає, що держава з огляду на свою особливу природу, беручи участь у приватно-правових відносинах на рівних засадах поряд із іншими учасниками таких відносин, залишається одночасно носієм двох видів правосуб'єктності: адміністративної (публічної) та цивільно-правової (приватної). При цьому віднесення до змісту правосуб'єктності держави елементів влади та підпорядкування не повинно ставити під сумнів питання щодо цивільно-правового характеру правосуб'єктності держави, оскільки вступаючи у приватні правовідносини, держава не повинна використовувати свої владні повноваження [30, с. 68 - 70].

Якщо проаналізувати думки вчених, котрі обстоюють позицію публічно-правового характеру відносин у разі примусового вилучення земельної ділянки, то вбачаємо, що їхня позиція ґрунтується на такому: 1) держава у вказаних відносинах має владні повноваження; 2) припинення права власності відбувається поза волею власника майна на підставі акту державної влади та зводиться до підпорядкування приватного власника волі владного суб'єкта.

Така позиція, на наш погляд, є доволі дискусійною. Зокрема, видається неправильним говорити про публічно-владний характер відносин щодо примусового вилучення майна з власності особи для суспільних потреб, реквізиції майна, а також примусове відчуження майна від особи, яка не вправі бути його власником у зв'язку з наявністю факту припинення права власності особи поза її волею. Якщо керуватися цим підходом, то можна зробити висновок, що публічний характер відносин наявний і в інших випадках примусового вилучення майна, зокрема звернення стягнення на майно боржника за його зобов'язаннями, оскільки таке теж відбувається поза волею особи. Водночас, у науковій літературі не виникає сумнівів щодо приватно-правового характеру звернення стягнення на майно боржника.

Аналогічно можна стверджувати і про примусове вилучення земельної ділянки з користування особи для суспільних потреб. У вказаних відносинах органи державної влади та органи місцевого самоврядування реалізують свої повноваження не як власники земельної ділянки, яку вилучають, а як органи держави, метою якої є забезпечення публічних інтересів суспільства. Якщо керуватися лише позицією про публічність цих відносин у зв'язку з тим, що право користування особою припиняється поза її волею, то до публічних відносин можна також віднести і відносини щодо примусового припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку з її використанням не за цільовим призначенням чи способами, які суперечать екологічним вимогам, де вказані органи виступають власниками земельної ділянки.

При визначенні правового характеру вказаних відносин, на наш погляд, доцільно керуватися тим, що згідно з теоретичними підходами правовідносини поділяють на публічно-правові та приватно-правові. Останні відносини засновані на юридичній рівності, майновій самостійності та вільному волевиявленні суб'єктів, і приватне право становить систему децентралізованого регулювання суспільних відносин. Публічно-правові відносини засновані на засадах субординації та підпорядкування суб'єктів і публічне право становить систему централізованого регулювання суспільних відносин. Як зазначає Р. А. Майданик, до майнових публічно-правових відносин цивільне законодавство застосовують лише в разі, якщо така можливість прямо передбачена законом [87, с. 20 - 21].

У цей же час у правовідносинах щодо примусового вилучення земельної ділянки для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування про таке вилучення не є актом державної влади, внаслідок котрого відбувається підпорядкування приватного власника волі владного суб'єкта. За змістом положень 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» від 17.11.2009 №1559-VI (далі - Закон про відчуження землі для суспільних потреб) [165], а також ст.

32-1 Закону України «Про оренду землі» та ст. 149 ЗК України вбачаємо, що прийняття такого рішення не породжує у власника (володільця) земельної ділянки жодних обов'язків, котрі б підпорядковували їх волю волі органів державної влади чи органів місцевого самоврядування. Прийняття відповідного рішення є лише підставою для того, щоб особа змогла виразити своє ставлення щодо вилучення земельної ділянки. У випадку ненадання згоди на викуп земельної ділянки чи вилучення її з користування, а також у випадку незвернення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування до суду з вимогою про таке вилучення протягом року, відповідне рішення втрачає чинність. Втрачає це рішення чинність також і у випадку, якщо суд ухвалить рішення про відмову в задоволенні позовних вимог щодо вилучення земельної ділянки. Відтак, вказане свідчить про те, що сам по собі акт органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про вилучення земельної ділянки не є владним актом, який слугує безпосередньою підставою позбавлення особи права власності чи користування земельною ділянкою. Підставою для цього, поряд із прийняттям відповідного акту, є сукупність обставин, таких як: укладення договору про викуп земельної ділянки (якщо на це є згода її власника), або звернення органу державної влади до суду з вимогою про вилучення земельної ділянки, доведення в суді обставин наявності суспільної необхідності для такого вилучення, доведення факту неможливості задоволення цієї необхідності без припинення права власності чи користування на відповідну земельну ділянку, відшкодування вартості земельної ділянки та винесення судом відповідного рішення.

З огляду на ту обставину, що примусове вилучення земельної ділянки відбувається не за рішенням органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, а за відповідним рішенням суду, можна стверджувати про відсутність права на застосування прямого примусу.

Відтак, незважаючи на те, що держава є суб'єктом публічного права, у разі примусового вилучення земельної ділянки для суспільних потреб відсутні відносини влади і підпорядкування, держава та територіальні громади беруть участь у цих

відносинах на рівних засадах, поряд з іншими учасниками таких відносин, не втрачаючи при цьому своїх владних повноважень. Єдина обставина, котра свідчить про змішаний характер вказаних суспільних відносин, - це наявність у їх структурі такого публічно-правового елементу, як мета вилучення земельної ділянки - забезпечення публічних інтересів суспільства.

З приводу примусового вилучення земельної ділянки від особи, котрій вона не може належати на праві власності, то метою такого вилучення є усунення порушень вимог закону, спричинених бездіяльністю фізичної або юридичної особи, а також дотримання вимог чинного законодавства України щодо неможливості знаходження у власності визначених осіб певних категорій земель. Як зазначив ЄСПЛ в рішенні у справі «Трегубенко проти України» (п. 54), саме по собі правильне застосування законодавства, безперечно, може становити суспільний інтерес [222]. Відтак, враховуючи мету вилучення земельної ділянки, вказані відносини теж мають змішаний характер.

Зі всіх випадків примусового вилучення земельної ділянки публічно-правовий характер простежується у правовідносинах щодо реквізиції земельної ділянки. Так, реквізиція земельної ділянки відбувається не на підставі рішення суду, а за рішенням органу державної влади на підставі акту про примусове вилучення майна. При цьому, цей акт може бути складено за відсутності особи, майно якої вилучається. Такий характер відносин, на наш погляд, є винятком з усіх випадків примусового вилучення земельних ділянок і зумовлений винятковістю обставин – наявністю правового режиму воєнного чи надзвичайного стану та необхідністю якнайшвидшої ліквідації цих обставин. Водночас закріплення загальних положень про реквізицію в ЦК України вважаємо слушним. Адже, на нашу думку, це сприяє розвитку гарантій прав власника у відносинах з приводу реквізиції у системі загальних засад цивільного права щодо захисту права власності, зокрема, встановленні гарантій на відшкодування збитків.

Цивільно-правові відносини щодо примусового вилучення земельної ділянки, як і будь-які інші цивільні правовідносини, досить різноманітні за суб'єктним складом,

змістом та підставами виникнення. Наукою і практикою розроблено певні критерії, за яким всі цивільні правовідносини поділяються на види. Одним із найпоширеніших критеріїв такого поділу є поділ правовідносин за функціями регулювання на регулятивні та охоронні. А тому важливо чітко окреслити, які саме відносини у процедурі примусового припинення прав на земельні ділянки є регулятивними, а які мають охоронний характер.

У юридичній літературі суть регулятивної функції права полягає в тому, що вона охоплює відносини, які виникають із актів правомірної, дозволеної і, як правило, соціально корисної діяльності суб'єктів цивільного права. Тому і реалізація зазначеної функції відбувається за допомогою позитивного регулювання відповідних правових відносин способом встановлення загальних правил, що створюють правові підстави для можливості здійснення відповідних дій, спрямованих на правомірне досягнення певних юридичних результатів [8, с. 87 - 88; 214].

Як зазначає К. В. Мількова, у регулятивних правовідносинах, суб'єкти неухильно виконують приписи нормативно-правових актів і таким способом, фактичний зміст правовідносин максимально наближений до його юридичного змісту або збігається з ним. Підставами виникнення таких правовідносин є поведінка відповідних суб'єктів, яка виникає у визначених нормах права суб'єктів у межах їх компетенції, здійснюється у передбачених нормах права формах і межах та приводить до правомірного оволодіння певними соціальними благами [95, с. 18].

На думку Р. Б. Шишки, регулятивні відносини є нормальними, логічними і внаслідок цього домінуючими за своєю питомою вагою. На рівні норми права законодавець моделює найбільш оптимальні правила поведінки і на рівні імперативу встановлює єдиноможливий їх варіант. У цивільному праві законодавець здебільшого встановлює диспозитивну модель поведінки й пропонує учасникам зазначених правовідносин скористатися такою формалізованою нормою права [266, с. 317].

Водночас на практиці зміст майнових відносин може наповнюватися елементами певних правопорушень, за наявності котрих виникає питання щодо захисту порушених



суб'єктивних прав особи. В такому випадку виникає охоронна функція цивільного права, реалізація котрої, на думку В. І. Борисової, стає можливою тільки у поєднанні з регулятивною [8, с. 87 - 88]. Цілком слушно зазначають деякі дослідники, що диспозиція регулятивної зобов'язуючої норми, коли вона порушується, починає функціонувати в охоронному режимі, тобто, як охоронна норма, і навпаки охоронна норма постійно діє в регулятивному режимі, як регулятивна забороняюча норма, і лише у випадку вчинення правопорушення виконує свою основну (охоронну) функцію [82, с. 611].

На думку В. Ф. Яковлєва, основний обсяг цивільно-правових зв'язків складається із правовідносин регулятивних. Охоронні правовідносини в цивільному праві виконують допоміжну, забезпечувальну для регулятивних правових зв'язків роль, і тому, по-перше, за питомою вагою уступають останнім, по-друге, за своєю структурою похідні від них [270, с. 382].

На переконання Р. Б. Шишки, охоронні правовідносини можуть бути елементом регулятивних, наприклад, договірних, чи відігравати самостійну роль, як це проявляється в деліктних правовідносинах [266, с. 317]. Л. В. Козловська теж притримується позиції, що у цивільному праві існує самостійне охоронне правовідношення, яке може виникати і розвиватися як окремо від регулятивного правовідношення (коли воно припиняється в результаті порушення права), так і паралельно з ним (якщо регулятивний правовий зв'язок не ліквідується при порушенні) [56, с. 227].

З урахуванням наведених думок науковців вбачаємо, що передбачені в законодавстві правовідносини щодо примусового вилучення земельної ділянки для її власника (володільця) є регулятивними, оскільки на рівні норми права законодавець встановлює єдині правила поведінки для суб'єктів примусу та межі їх впливу на особу власника (володільця) дотримання котрих призводить до правомірного набуття у власність (заволодіння) земельної ділянки. Зокрема, незважаючи на те чи суб'єкти примусу чинять вплив на особу з метою реалізації державних або суспільних інтересів

чи з метою захисту своїх порушених прав, законодавець встановлює певну процедуру та алгоритм дій (про котрі детально буде описано в Розділі 2 нашого дослідження), якої необхідно дотриматися чи які необхідно вчинити для реалізації цих інтересів. У межах регулятивних правовідносин відшкодування власнику земельної ділянки її вартості є не відповідальністю за правопорушення, а, як зазначає Т. С. Ківалова, специфічним засобом захисту від негативних майнових наслідків, які настали не в результаті вчинення цивільного правопорушення [51, с. 17, 23]. Тобто таке відшкодування є компенсаційним.

Натомість щодо охоронних правовідносин у випадку примусового вилучення земельної ділянки, то для її власника (володільця) ці відносини виникають як реакція на протиправну поведінку суб'єктів примусу. Як зазначає І. Є. Якубівський, основна відмінність між регулятивними та охоронними правовідносинами полягає у підставах їх виникнення. Підставою виникнення охоронного правовідношення є акти неправомірної поведінки [271, с. 390 - 391].

На думку К. В. Мількової, підставами виникнення охоронних правовідносин є поведінка, яка виникає не між визначеними нормами права суб'єктами або не у межах їх компетенції, або здійснюється не у передбачених нормами права формах і межах, або призводить до оволодіння суб'єктами соціальними благами, що, відповідно до правових приписів, не можуть їм належати [95, с. 18].

Варто також погодитися з думкою В. М. Коссака, що порушення прав особи внаслідок виконання державними органами публічно-владних повноважень шляхом втручання цих органів у приватні відносини в т. ч. у господарській площині має деліктний (недоговірний) характер. А тому підставою виникнення охоронного правовідношення є делікт (порушення) прав та інтересів особи, з якою орган державної влади не перебував у договірних відносинах [61, с. 45].

Окремо необхідно зауважити, що серед науковців тривають дискусії з приводу того, у межах яких правовідносин можливе застосування правового примусу. В більшості випадків вчені відстоюють позицію, що формою реалізації правового

примусу виступає винятково охоронне правовідношення [88, с. 11; 212, с. 42 - 47]. Зокрема, О. С. Йоффе і М. Д. Шаргородський зазначають, що правовідношення, яке виникає в результаті правомірної поведінки, призначене регулювати суспільні відносини його учасників. Натомість, правовідношення, яке виникає в результаті неправомірної поведінки, має регулювати не лише конкретні суспільні відносини, але забезпечувати охорону тих суспільних відносин, у яких його учасники перебували до вчинення правопорушення [45, с. 193 - 194].

Згідно з думками інших учених, примус може бути реалізований не лише в охоронних правовідносинах, але також і в регулятивних. Прихильники цієї позиції обстоюють свою думку тим, що правовий примус можна застосовувати з огляду на такий різновид юридичного факту, як подія чи, наприклад, як міра забезпечення виконання зобов'язання в цивільно-правових відносинах [26, с. 59].

Найточніше, на наш погляд, висловив свою позицію В. Л. Яроцький, котрий наголосив, що застосування примусу винятково в охоронних правовідносинах є цілком виправданим, однак не варто виключати того, що закон може дозволити широке використання примусу в приватних правовідносинах поза охоронним їх видом. Зокрема, в порядку винятку, іноді державний примус використовують за межами охоронних правовідносин в традиційному їх розумінні, наприклад, при реквізиції та примусовому відчуженні речей [274, с. 230].

Досліджуючи поняття «охорони» та «захисту» у правовідносинах, які виступають об'єктом нашого вивчення, необхідно зазначити, що, будучи важливими правовими категоріями, вказані поняття у наукових працях вже тривалий час досліджують, трактують та співвідносять. Зокрема, цим поняттям присвячували свої праці Н. Ю. Голубєва, О. С. Йоффе, Н. С. Кузнецова, М. О. Легенченко, Р. А. Майданик, З. В. Ромовська, Г. М. Стоякін, Р. Б. Шишка і ін.

Умовно, всі групи поглядів науковців з цього питання можна поділити за такими підходами:

1) поняття «охорона» є ширшим та охоплює поняття «захист». Прихильники цього підходу зазначають, що охорона права насамперед спрямована на гарантування підстав набуття цивільних та господарських прав (оберегає законний інтерес), тоді як під захистом права розуміють конкретні дії, спрямовані на поновлення порушеного чи оскарженого права. Відмінність охорони права власності від його захисту полягає в тому, що норми, які спрямовані на захист права власності, установлюють несприятливі наслідки для порушників речових прав і застосовують тоді, коли право порушено [44, с. 472 - 473; 81, с. 63; 19, с. 94];

2) поняття «захист» є ширшим і охоплює своїм обсягом поняття «охорона». Прихильники цього підходу зазначають, що захист охоплює: видання норм, які встановлюють права та обов'язки, визначають порядок їх проведення та захисту і загрожують застосуванням санкцій; діяльність суб'єктів зі здійснення своїх прав та захисту суб'єктивних прав; попереджувальну діяльність державних та громадських організацій і діяльність з реалізації правових санкцій [227, с. 34];

3) «охорона» та «захист» нехай і подібні, але різні права. Прихильники цього підходу зазначають, що право на захист, як і будь-яке суб'єктивне цивільне право, особа реалізує на свій розсуд на засадах диспозитивності та вільного волевиявлення, адже для права на захист законодавцем встановлено загальний для цивільних прав режим правового регулювання. У ЦК України право на захист цивільних прав та інтересів закріплено як самостійне суб'єктивне право, яке виникає з підстав, визначених у ст. 15 ЦК України [210, с. 482; 208, с. 9; 259, с. 30].

Своєю чергою, М. М. Дякович робить висновок про взаємозв'язок загальноцивілістичної концепції співвідношення понять «правова охорона» і «правовий захист», згідно з яким охорона є складовим елементом правового механізму, спрямованим на здійснення позитивного регулювання цивільних (сімейних) відносин, на визначення їх змісту та забезпечення реалізації суб'єктивних прав у непорушеному стані, а захист представляє правові способи, які застосовують у разі порушення цих

прав та інтересів і має на меті усунення наслідків порушення, відновлення попереднього стану, виконуючи одночасно певну охоронну функцію [33, с. 24].

На наш погляд, найточніше співвіднесли поняття «охорона» та «захист» Р. Б. Шишка та Р. А. Майданик. Зокрема, на думку першого дослідника, «охорона» і «захист» відрізняються за тимчасовим періодом застосування. Охорона як різновид превенції повинна в ідеалі застосовуватися постійно, а захист – лише в результаті порушення прав та обов’язків [253, с. 148]. Р. А. Майданик теж притримується позиції, що співвідношення охорони і захисту речових прав та інтересів полягає в тому, що охорона речових прав та інтересів охоплює всю сукупність заходів, пов’язаних із забезпеченням належного здійснення речових прав та інтересів до їх порушення, а захист речових прав та інтересів передбачає заходи, які проводяться після порушення речового права або інтересу з метою відновлення порушеного права та інтересу [86, с. 867].

Подібного підходу щодо захисту й охорони права власності на природні об’єкти та їх ресурси дотримується також І. І. Каракаш. Зокрема, на його думку, охорона права власності виникає з моменту прийняття правових норм, що оберігають відносини власності, і припиняється разом зі скасуванням охоронних правових норм. Захист же права власності настає з моменту порушення права та діє у межах строків, встановлених для його захисту [49, с. 712].

Цікавою видається також позиція І. О. Дзери, яка пропонує розмежовувати захист права власності, захист права на власність і захист прав та інтересів власника. Зокрема, вважає, що в першому випадку захисту підлягає реально існуюче у власника суб’єктивне право ласності на конкретне майно, у другому – право на одержання майна у власність (наприклад, об’єктів приватизації, частки у спільному майні, відчуженої з порушенням права привілейованої купівлі, тощо), в третьому – прав і інтересів власника у разі знищення, втрати, пошкодження його майна [29, с. 8].

Отже, враховуючи викладені погляди науковців, можемо дійти висновку, що під охороною прав власника (володільця) земельної ділянки варто розуміти регулювання

нормами об'єктивного права суспільних відносин, а також забезпечення цього регулювання відповідним правовим механізмом, за умов котрих відбувається як функціонування та розвиток, так і припинення відносин власності (володіння) земельною ділянкою і запобігання вчинення правопорушень у цій сфері. У контексті примусового вилучення земельної ділянки охорона прав її власника (володільця) безпосередньо полягає у встановленні підстав, умов та механізму припинення відповідного права з метою недопущення порушень прав та інтересів вказаних суб'єктів у процесі позбавлення права власності чи володіння.

Під захистом прав власника (володільця) земельної ділянки у разі примусового її вилучення треба розуміти встановлений правовий механізм, унаслідок якого відбувається відновлення порушених прав та інтересів власника (володільця) під час чи після примусового вилучення земельної ділянки у спосіб, визначений законодавством чи домовленістю заінтересованих осіб.

Як вже зазначено, в абсолютній більшості випадків примусового вилучення земельних ділянок таке вилучення відбувається в судовому порядку. На думку О. М. Клименко, діяльність судових органів стосовно примусового відчуження об'єктів права приватної власності варто розглядати в сенсі реалізації державою позитивного конституційного обов'язку щодо забезпечення належної охорони прав приватного власника, до якого застосовують такі виняткові обмеження [52, с. 109].

Доцільно зазначити, що, вирішуючи спір щодо вилучення земельної ділянки та досліджуючи наявність встановлених для цього підстав та умов, суд здійснює охорону прав її власника (володільця). Вказана охорона полягає у тому, що у випадку, якщо суд вбачатиме порушення прав та інтересів власника (володільця) земельної ділянки таким вилученням (зокрема у випадку відсутності підстав для вилучення, порушення процедури такого вилучення чи ненадання належної компенсації за таке вилучення) він відмовить у задоволенні відповідного позову. Подібної позиції притримується також Л. А. Івершенко [47, с. 5].

Водночас захист прав власника (володільця) земельної ділянки суд здійснюватиме за його позовом у випадку протиправного позбавлення права власності чи володіння у разі її вилучення не в судовому порядку або виконання рішення суду про вилучення земельної ділянки було здійснено всупереч вимогам чинного законодавства України.

Підсумовуючи викладене, робимо висновок, що правовідносини у разі примусового вилучення земельної ділянки з власності (володіння) особи – це суспільні відносини, врегульовані, передусім, нормами цивільного права, що пов'язані з припиненням права власності (володіння) на земельну ділянку поза волею її власника (володільця). В абсолютній більшості випадків вказані відносини є регулятивними і в межах цих відносин забезпечується охорона майнових прав власника (володільця) земельної ділянки. У разі безпідставності заволодіння суб'єктами примусу цих ділянок або їх неповернення у випадку, коли підстава такого заволодіння відпала, між сторонами можуть виникати охоронні правовідносини, в межах котрих відбуватиметься захист прав та інтересів власника (володільця) земельної ділянки.

## Висновки до Розділу 1.

1. Примусове вилучення земельної ділянки, що здійснюють уповноважені державою суб'єкти полягає у заволодінні або набутті у власність земельної ділянки суб'єкта у котрого з дотриманням встановленої процедури з метою реалізації державних або суспільних інтересів чи захисту порушених прав вилучають земельну ділянку.

2. Правовідносини щодо примусового вилучення земельної ділянки – це суспільні відносини, які виникають між уповноваженими суб'єктами та власниками (володільцями) земельних ділянок у зв'язку з припиненням права власності (володіння) останніх на земельну ділянку поза їх волею.

3. Правові наслідки примусового вилучення земельної ділянки, передусім, є цивільними і регулюються нормами цивільного права, оскільки вони полягають у припиненні права власності (володіння) на земельну ділянку та становлять базу майнового обороту, регулювати котрий покликані норми ЦК України.

4. Поняття «примусове вилучення земельної ділянки» охоплює припинення права власності (володіння) з таких підстав: звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями її власника; примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності; конфіскація земельної ділянки; реквізиція земельної ділянки; примусове відчуження земельної ділянки від іноземних осіб та осіб без громадянства, котрі не можуть мати її у власності; примусове вилучення земельної ділянки з користування для суспільних потреб; примусове припинення права користування у зв'язку з використанням земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам та вимогам охорони культурної спадщини; примусове припинення права користування у зв'язку з використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням; примусове припинення права користування земельної ділянки у зв'язку зі систематичною несплатою земельного податку чи орендної плати.



5. Примусове вилучення земельної ділянки охоплює сукупність різних юридичних інструментів, за допомогою котрих задовольняються інтереси суб'єктів, які здійснюють примус, зокрема, оплатне відчуження земельної ділянки як на користь суб'єктів примусу, так і шляхом прилюдних торгів; безоплатне вилучення земельної ділянки з власності; вилучення земельної ділянки з постійного користування; розірвання договорів оренди земельної ділянки, суперфіцію, емфітевзису та сервітуту; скасування правовстановлюючих документів на право постійного користування земельною ділянкою та скасування відповідного права.

6. Підставами примусового вилучення земельної ділянки може бути як порушення прав та інтересів держави та інших суб'єктів цивільних відносин, зумовлених протиправним діянням (діями або бездіяльністю) власника (володільця) земельної ділянки, так і наявність обставин, котрі не пов'язані із порушенням прав та інтересів держави чи інших суб'єктів цивільних відносин та не пов'язані з особою власника (володільця) земельної ділянки.

7. Передбачені в законодавстві правовідносини щодо примусового вилучення земельної ділянки для її власника (володільця) є регулятивними, оскільки на рівні норми права законодавець встановлює єдині правила поведінки для суб'єктів примусу та межі їх впливу на особу власника (володільця), дотримання котрих призводить до правомірного набуття у власність (заволодіння) земельної ділянки. В межах регулятивних відносин забезпечується охорона майнових прав власника (володільця) земельної ділянки.

8. Для власника (володільця) земельної ділянки охоронні правовідносини (у випадку примусового вилучення земельної ділянки) виникають як реакція на протиправну поведінку суб'єктів примусу. В межах охоронних відносин відбувається захист майнових прав власника (володільця) земельної ділянки.

9. Під охороною прав власника (володільця) земельної ділянки варто розуміти регулювання нормами об'єктивного права суспільних відносин, а також забезпечення цього регулювання відповідним правовим механізмом, за умов котрих відбувається як

функціонування та розвиток, так і припинення відносин власності (володіння) земельною ділянкою та запобігання вчинення правопорушень у цій сфері. У контексті примусового вилучення земельної ділянки охорона прав її власника (володільця) безпосередньо полягає у встановленні підстав, умов та механізму припинення відповідного права з метою недопущення порушень прав та інтересів вказаних суб'єктів у процесі позбавлення права власності чи володіння.

10. Під захистом прав власника (володільця) земельної ділянки у разі примусового її вилучення треба розуміти встановлений правовий механізм, унаслідок якого відбувається відновлення порушених прав та інтересів власника (володільця) під час чи після примусового вилучення земельної ділянки у спосіб, визначений законодавством чи домовленістю заінтересованих осіб.

## РОЗДІЛ 2

### ОСОБЛИВОСТІ РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВОВІДНОСИН ЩОДО ПРИМУСОВОГО ВИЛУЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

#### **2.1. Охорона майнових прав власника (володільця) у разі примусового вилучення земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб**

За змістом ст. ст. 3, 321 ЦК України право власності на майно, в т. ч. на земельні ділянки, є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. Водночас це не означає, що право власності за жодних умов не можна позбавляти, адже норми ст. 41 Конституції України дозволяють примусово відчужувати майно у виняткових випадках з мотивів суспільної необхідності та на підставі і в порядку встановленому законом. Таким законом є Закон про відчуження землі для суспільних потреб. До цього закону також відсилають положення ст. 350 ЦК України та ст. 147 ЗК України.

Аналіз норм Закону про відчуження землі для суспільних потреб свідчить про те, що він регулює підстави та порядок викупу як земельних ділянок, так і інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб, а також підстави та порядок примусового відчуження цих об'єктів з мотивів суспільної необхідності. Досліджуючи поняття «потреба» та «необхідність», у контексті вивчення суспільних відносин щодо відчуження земельної ділянки, О. С. Харченко зазначає, що необхідність є крайнім ступенем потреби, тим, що настане неминуче [249, с. 170], оскільки потреба – це об'єктивна необхідність суспільства загалом [241, с. 510], а необхідністю є те, що неодмінно має відбутися в цих умовах і певним способом [241, с. 437].

У самому Законі про відчуження землі для суспільних потреб під суспільною потребою розуміють обумовлену загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потребу у земельних ділянках, у тому числі тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, викуп яких відбувається в порядку, встановленому законом; під суспільною необхідністю розуміють обумовлену загальнодержавними інтересами територіальної громади виняткову необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки та інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені.

З огляду на викладене вважаємо, що поняття викупу земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб і їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності не є тотожним.

Слушно зазначає Є. О. Липницька, що основною спільною ознакою понять «суспільна потреба» та «суспільна необхідність» є наявність загальнодержавного інтересу або інтересу територіальної громади, а основною відмінністю – порядок відчуження земельної ділянки, оскільки суспільна необхідність дає можливість відчужити ділянку у власника примусово, незалежно від його згоди, тоді як за наявності суспільної потреби допускається викуп земельної ділянки, належної її власнику за його згодою [83, с. 80].

Відтак, викуп земельної ділянки для суспільних потреб відбувається шляхом укладення між органом державної влади або органом місцевого самоврядування та власником земельної ділянки договору відчуження цієї ділянки, яким може бути як договір купівлі-продажу, так і договір її міни (у випадку, якщо замість відчужуваної земельної ділянки її власник отримує не грошове відшкодування, а іншу земельну ділянку), а примусове відчуження земельної ділянки відбувається в судовому порядку на підставі відповідного рішення суду.

Положеннями Закону про відчуження землі для суспільних потреб регламентовано досить чітку та послідовну процедуру примусового відчуження земельних ділянок й інших об'єктів нерухомого майна з мотивів суспільної

необхідності. При цьому передумовою для звернення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування до суду з позовом про примусове відчуження земельної ділянки є недосягнення згоди з її власником щодо її викупу. Відтак, процедура примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності розпочинається з прийняття компетентним органом рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб та охоплює собою процедуру такого викупу, яка, на думку більшості науковців, складається з трьох етапів [232, с. 43; 104, с. 61; 17, с. 146].

Отже, для охорони майнових прав та інтересів власника відчужуваної земельної ділянки доцільно дослідити юридичні факти, які законодавчо встановлені на кожному з етапів процедури примусового відчуження земельної ділянки, дотримання котрих слугуватиме умовою правомірного позбавлення особи права власності на земельну ділянку.

Процедура викупу земельних ділянок для суспільних потреб розпочинається з того, що органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування приймають рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб, про котре повідомляють її власника в установленому законом порядку та строки. Таке рішення згадані органи приймають на підставі власної ініціативи або відповідної ініціативи осіб, які мають спеціальний дозвіл (ліцензію) на користування надрами чи проводять будівництво, капітальний ремонт або експлуатацію об'єктів, під розміщення котрих дозволено викупити земельну ділянку.

При цьому, варто зазначити, що не всі випадки, котрі слугують підставою викупу земельної ділянки для суспільних потреб, можуть одночасно слугувати підставою для її примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності. Зокрема, випадки викупу земельної ділянки для суспільних потреб передбачено в ст. 7 Закону про відчуження землі для суспільних потреб, тоді як випадки примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності передбачено в ст. 15 цього Закону, яка містить вичерпний перелік цих випадків.

Врешті серед науковців немає єдності думок щодо закріплення випадків викупу земельних ділянок для суспільних потреб [6, с. 8], як і щодо доцільності розширення такого переліку [17, с. 87]. Існують навіть думки, що визначення в законодавстві повного переліку потреб є досить ризикованим, адже не можна передбачити всі ситуації майбутнього, а постійне внесення змін до законодавства може призвести до упущення часу на врегулювання складної ситуації, а згодом і до неефективності ухваленого законодавства [20, с. 162].

Зважаючи на конституційні гарантії непорушності права власності, наявні законодавчі механізми охорони речових прав, уважаємо, що існуючі положення про вичерпний перелік суспільних потреб є обґрунтованими, сприяють балансу публічних та приватних інтересів. Відсутність такого переліку в законі може поставити під сумнів імперативні норми Конституції України, що примусове відчуження майна відбувається на підставах, визначених законом. Більше того, така відсутність матиме наслідком наділення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування широкими дискреційними повноваженнями самостійно визначати цей перелік, що суперечитиме закріпленому в Конвенції про захист прав людини й основоположних свобод (далі – Конвенція) принципу юридичної визначеності та негативно впливатиме на питання захисту власника (володільця) земельної ділянки від свавільного втручання в його майнові права.

Отже, дослідження судами в процедурі розгляду справи про примусове відчуження земельної ділянки факту прийняття уповноваженим органом рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб, а також належності цих потреб до переліку, передбаченого ст. 15 Закону про відчуження землі для суспільних потреб, є важливою умовою правомірного позбавлення прав власника земельної ділянки. У випадку відсутності вказаного рішення чи належності суспільних потреб до переліку, за котрим примусове відчуження не допускається, в задоволенні позовних вимог необхідно відмовляти. Доцільно зазначити, що, як показує судова практика, судові рішення ухвалюють з урахуванням таких положень [198; 157].

Важливе місце в контексті питання охорони майнових прав власника земельної ділянки займає дослідження належності суб'єктів, котрі вправі звертатися до суду з вимогою про примусове відчуження земельних ділянок. Зміст ст. 16 Закону про відчуження землі для суспільних потреб свідчить про те, що з позовом повинен звертатися саме той суб'єкт, котрий ухвалив рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб. Відтак, сільські, селищні, міські ради можуть звертатися до суду з позовом про примусове відчуження земельних ділянок лише у випадку відчуження земельних ділянок для розміщення на їх території кладовищ, об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення, а також для будівництва, ремонту, реконструкції та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури, пов'язаних із обслуговуванням відповідно територіальної громади села, селища, міста. У всіх інших випадках примусового відчуження земельної ділянки (за винятком відчуження земельних ділянок для розміщення об'єктів національної безпеки та оборони, яке відбувається за зверненням лише Кабінету Міністрів України), до суду вправі звертатися Кабінет Міністрів України, обласні державні адміністрації та районні державні адміністрації, якщо розміщення об'єктів, для котрих відчужується земельна ділянка, передбачене, відповідно, на території двох або більше областей, на території двох або більше районів, у межах одного району. Водночас на практиці трапляються випадки делегування виконавчими органами вищого рівня своїх повноважень у частині вилучення земельних ділянок органам нижчого рівня [235], як це передбачено приписами Закону України «Про місцеві державні адміністрації» від 09.04.1999 р. № 586-XIV [175]. Варто зазначити, що прийняття неуповноваженим органом рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб і подальше його звернення до суду з вимогою про примусове відчуження земельної ділянки є як підставою для визнання цього рішення незаконним, так і підставою для відмови в задоволенні позову про примусове відчуження ділянки.

Не менш важливим для охорони прав власника є питання щодо об'єкта, який відчужують. Відповідно до вимог чинного законодавства України, таким об'єктом може виступати як уся земельна ділянка, так і її частина, разом із будівлями, спорудами і насадженнями, котрі на ній розташовані. При цьому, якщо власник відчужуваної земельної ділянки одночасно є і власником будівель та багаторічних насаджень, то вимогу про відчуження земельної ділянки треба розглядати, разом із вимогою про припинення права власності на зазначені об'єкти. Якщо власниками вказаних об'єктів є декілька осіб, то питання про відчуження вирішують з кожним із власників. Порушення цього порядку є підставою для відмови у примусовому відчуженні земельної ділянки й інших об'єктів, що на ній розміщені.

Окрім цього, на сьогоднішній день у Законі про відчуження землі для суспільних потреб передбачено, що коли відчужується частина земельної ділянки, а решту її площі не можна раціонально використовувати за цільовим призначенням, то відчуженню підлягає вся земельна ділянка. Варто зазначити, що задовго до появи цієї норми в законодавстві, доцільність такої підтримували в науковому середовищі [40, с. 215].

Відтак, важливою гарантією дотримання прав власника земельної ділянки у процесі розгляду спору щодо примусового відчуження її частини є встановлення судом обставин щодо можливості раціонального використання решти земельної ділянки. При цьому необхідно звернути увагу, що коли частину земельної ділянки відчужують під будівництво, ремонт та реконструкцію доріг, мостів або естакад, то можливість раціонального використання решти земельної ділянки визначається на підставі рішення її власника, оскільки це є його прерогативою. У випадку, якщо частину земельної ділянки примусово відчужують для інших цілей, то можливість раціонального використання її решти може підтверджуватися проведенням експертизи з урахуванням чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм, правил та ін.

Надзвичайно важливим під час примусового відчуження земельної ділянки є дослідження судами процедури ознайомлення власника земельної ділянки з прийнятим



рішенням про її викуп та встановлення моменту, коли останній довідався про таке рішення, оскільки з цього часу для нього починають обраховувати строки для надання відповіді. У випадку, якщо буде встановлено, що органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування неналежно повідомили власника про своє рішення, або звернулися до суду, не дочекавшись отримання відповіді від нього, в задоволенні відповідних позовних вимог треба відмовляти [139; 205].

У судовій практиці трапляються випадки, що суди доходять висновку про те, що у разі відмови власника від укладення договору купівлі-продажу або іншого правочину щодо відчуження такого об'єкту, орган, котрий ухвалював рішення про його викуп, повинен ухвалити рішення про примусове відчуження об'єкта права приватної власності. І саме останнє рішення є передумовою звернення до суду з позовом про примусове вилучення майна [158]. На наш погляд, така позиція судів є досить суперечливою, оскільки нормами Закону про відчуження землі для суспільних потреб не передбачено необхідності ухвалення компетентними органами рішення про примусове відчуження земельної ділянки та інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розташовані. Доцільно зазначити, що необхідність у такому рішенні була передбачена в ст. 8 Закону України «Про організацію та проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні» від 19.04.2007 р. № 962-V [176]. Разом з тим, цей закон втратив чинність 01.09.2012 р.

Важливою гарантією дотримання прав власника відчужуваної земельної ділянки виступають норми законодавства України, які встановлюють для органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування річний строк з моменту ухвалення рішення про викуп для звернення до суду з позовом про примусове відчуження земельної ділянки, пропуск якого має наслідком втрату чинності цього рішення та слугує підставою для відмови в задоволенні позовних вимог [235]. При цьому зміст ст. 12 Закону про відчуження землі для суспільних потреб свідчить про те, що цей строк не підлягає поновленню. У випадку втрати чинності рішенням про викуп земельної ділянки з підстав, які допускають примусове відчуження, аналогічне рішення з

аналогічних підстав може бути прийняте органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування не раніше, ніж через два роки. Прийняття відповідного рішення раніше вказаного строку може слугувати підставою для визнання його незаконним.

Необхідною умовою для задоволення позовних вимог про примусове відчуження земельних ділянок є доведення позивачем існування суспільної необхідності станом на момент прийняття рішення суду. Зокрема, бувають випадки, що суспільна необхідність може існувати на момент звернення до суду з позовом про примусове відчуження земельної ділянки, однак у процесі розгляду справи ця необхідність може відпасти. Як приклад, можна навести ситуацію, коли Львівська обласна державна адміністрація звернулася в суд із позовом про примусове відчуження земельної ділянки для будівництва стадіону для проведення чемпіонату Європи 2012 з футболу в Україні. Станом на момент винесення судом рішення за вказаним позовом, чемпіонат з футболу офіційно завершився, про що було загальновідомо, а тому суд цілком обгрунтовано відмовив у задоволенні позовних вимог [236]. Водночас не завжди відсутність суспільної необхідності може бути загальновідомим фактом. Зокрема особи, які безпосередньо мають здійснювати будівництво, ремонт чи реконструкцію об'єктів і за ініціативою котрих органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування звертаються до суду про примусове відчуження земельної ділянки під ці об'єкти, можуть відмовитися від своїх планів починати вказане будівництво. Про цей факт може бути невідомо ні органам, які звертаються в суд із позовом, ні суду. А тому з метою недопущення можливості примусового відчуження земельної ділянки за відсутності суспільної необхідності і, як наслідок, уникнення порушень прав її власника, відповідне рішення суду варто приймати лише за умови доведення позивачем обставин існування суспільної необхідності на момент його ухвалення. Вказаний обов'язок позивача доцільно закріпити шляхом внесення змін до ст. 16 Закону про відчуження землі для суспільних потреб.

У випадку, якщо в процесі розгляду судом справи про примусове відчуження земельної ділянки буде встановлено дотримання органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування всіх перелічених вище вимог законодавства, які мають охороняти права власників земельних ділянок, настає найважливіший етап такого відчуження – відшкодування власнику земельної ділянки її вартості та всіх пов'язаних із відчуженням збитків, оскільки без цього відчуження є неможливим.

У юридичній літературі розмежовують відшкодування шкоди як форму відповідальності, котра виникає як реакція держави на неправомірну поведінку особи, та відшкодування шкоди, що настає за інших причин, ніж протиправне порушення права, зокрема, в результаті правомірної поведінки (ч. 4 ст. 1166 ЦК України). В останньому випадку, як зазначає Н. Ю. Голубєва, за своєю сутністю таке відшкодування є не відповідальністю, а специфічним засобом захисту цивільних прав потерпілого [18, с. 85].

На думку О. П. Кулинич, відшкодування майнової шкоди (збитків) як спосіб захисту суб'єктивного цивільного права безпосередньо спрямоване на поновлення майнової сфери потерпілого шляхом компенсації тих майнових втрат, які він зазнав, у зв'язку зі заподіянням йому шкоди [80, с. 159].

Досліджуючи зобов'язання з відшкодування шкоди правомірними діями, С. Д. Гринько доходить висновку, що зобов'язання з відшкодування шкоди, завданої правомірними діями, – це зобов'язання, в якому особа, що заподіяла шкоду у разі вчинення правомірних дій особистості громадянина або його майну чи майну організації, зобов'язана її відшкодувати у випадках, передбачених законом, а потерпілий має право на відшкодування заподіяної шкоди у повному обсязі, крім випадків, передбачених законом. Головною функцією цього зобов'язання згаданий учений вважає відновлення майнового становища потерпілого [24, с. 67].

У контексті дослідження правовідносин щодо примусового відчуження земельної ділянки з підстав суспільної необхідності та загалом правовідносин щодо примусового вилучення земельної ділянки, можна зробити висновок, що шкода, спричинена таким

вилученням, належить до шкоди, завданої правомірними діями і може полягати як у відшкодуванні вартості земельної ділянки, так і всіх збитків, спричинених її вилученням. За таких умов відшкодування цієї шкоди носить компенсаційний характер, а тому цілком слушно пропонує Т. С. Ківалова термін «відшкодування шкоди» замінити терміном «компенсація шкоди», як таким, що є точнішим [51, с. 17, 23]. При цьому до шкоди, яку відшкодовують власникові (володільцеві) у зв'язку з вилученням земельної ділянки, не входить моральна шкода, оскільки за змістом ст. 1167 ЦК України підставою для її відшкодування є неправомірна поведінка особи, яка її заподіює.

Якщо говорити про відшкодування шкоди власникові земельної ділянки у разі її примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності, то національне законодавство, як і судова практика стоїть на позиції, що забезпечення суспільних інтересів повинно відбуватися без протиправного позбавлення права власності окремих суб'єктів. Слушно зазначає В. М. Коссак, що у такому разі право власності розглядають як абсолютне право, припинення якого можливе лише на підставах та в порядку, визначених законодавством [60, с. 98].

За змістом ст. 5 Закону про відчуження землі для суспільних потреб власникові земельної ділянки відшкодовують як реальні збитки (вартість відчуженої земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені) так і упущену вигоду в повному обсязі. При цьому частину реальних збитків, а саме вартість земельної ділянки йому може бути відшкодовано в натурі, шляхом надання у власність іншої земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна більшої або меншої вартості (але не більше, ніж на 10 відсотків від їх експертної оцінки), що передбачає виплату власником або власникові різниці у вартості такого майна. А тому в рішенні суду про примусове відчуження земельної ділянки повинна визначатися викупна ціна та порядок її виплати, а також може визначатися порядок надання земельної ділянки замість відчуженої, якщо вартість земельної ділянки відшкодовують в натурі.

Цікавим видається питання з приводу того, хто має бути ініціатором відшкодування власнику земельної ділянки шкоди в натурі. Положення Закону про відчуження землі для суспільних потреб з цього приводу є суперечливими. У ст. 14 цього Закону передбачено, що за згодою власника йому може бути передано у власність іншу земельну ділянку. Відтак, з аналізу цієї норми можна зробити висновок, що ініціатива про таку передачу повинна виходити від органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування і власник відчужуваної ділянки надає лише згоду на таку передачу. Водночас у ч. 5 ст. 12 Закону про відчуження землі для суспільних потреб містяться протилежні норми, а саме те, що власникові земельної ділянки за його бажанням може бути передана у власність інша рівноцінна земельна ділянка в межах території повноважень органу, який здійснює примусове вилучення земельної ділянки.

Для вирішення цієї проблеми варто керуватися тим, що, як зазначав ще М. П. Шалфеев, якщо в законодавстві визнано, що винагорода за майно, відчужуване у приватних осіб для загальної користі, здійснюється в певних випадках або натурою, або грошима, то вибір не повинен бути наданий експропріанту, бо зроблений ним вибір рідко коли узгоджуватиметься з вигодами власників, якщо для нього не має значення, сплатити грошову винагороду або надати замість відчужуваного інше майно. Не можна сумніватися, що експропріант, маючи за собою право вибору, завжди обере той спосіб винагороди, який найбільше узгоджується з його власними інтересами. З огляду на це правильно надати вибір винагороди самим власникам, у яких у випадку невідповідності призначеного їм у винагороду майна не повинно бути також відібране право вимагати винагороду грошима [263, с. 32 - 33].

Подібної точки зору притримується Є. П. Суєтнов, який вважає, що незважаючи на практичну незручність натуральної форми компенсації за відчуження земельних ділянок і розміщеного на них нерухомого майна для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, саме їй належить визнавати пріоритетною порівняно з грошовою, оскільки в такий спосіб дотримуються конституційні гарантії права

приватної власності на землю та житло. І тільки якщо власник відмовляється від неї, компенсація за відчуження має бути грошовою [229, с. 17].

Ми повністю поділяємо думки вказаних науковців. Додатково хочемо зазначити, що незважаючи на внутрішню неузгодженість норм Закону про відчуження землі для суспільних потреб з приводу того, хто повинен виступати ініціатором натуральної форми відшкодування шкоди, вирішальною у виборі такої форми є позиція власника земельної ділянки, оскільки таке право йому надають положення ч. 4 ст. 22 ЦК України. А тому під час розгляду судом спору щодо примусового відчуження земельної ділянки, суд повинен з'ясувати позицію її власника щодо форми компенсації, котру він бажає отримати за вилучену ділянку. У випадку, якщо власник бажає отримати відшкодування в натурі, відтак, до з'ясування судом підлягають обставини наявності інших вільних рівноцінних земельних ділянок у межах території повноважень органу, який здійснює примусове вилучення земельної ділянки. Якщо в процесі розгляду справи буде встановлено наявність таких земельних ділянок, то відшкодування має проводитися в натуральній формі. Якщо проти відшкодування в натуральній формі заперечує орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, то в задоволенні позовних вимог про примусове відчуження земельної ділянки треба відмовляти. І лише якщо під час розгляду справи суд встановить факт неможливості здійснити відшкодування в натурі, власникові земельної ділянки має бути виплачена компенсація в грошовій формі.

При цьому шляхом передачі власнику іншої рівноцінної земельної ділянки відшкодовують лише частину шкоди, яку він зазнає у зв'язку із вилученням земельної ділянки, а саме її вартість. Інші реальні збитки, а також вартість виготовленої документації зі землеустрою, розроблення якої необхідне для отримання у власність такої земельної ділянки і витрати, пов'язані з державною реєстрацією прав на неї, та упущена вигода, підлягають відшкодуванню в грошовій формі. Відтак, на наш погляд, відшкодування шкоди в натурі не звільняє суд від обов'язку досліджувати, визначати розмір та присуджувати грошове відшкодування за відчужену земельну ділянку.

Вартість земельної ділянки, яку відчужують або передають у власність замість відчуженої, визначають на підставі її експертної грошової оцінки, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку земель» № 1378-IV від 11.12.2003 р. [178], Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12.07.2001 р. [179], Постанови Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» № 1531 від 11.10.2002 р. [170], а також інших нормативно-правових актів та державних стандартів, норм і правил. Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок, які відчужують, підлягають рецензуванню та державній експертизі землевпорядної документації. При цьому, необхідно погодитися з думкою О. С. Яворської, що для надійного гарантування інтересів приватного власника, щодо якого застосовується викуп належного йому майна для суспільних потреб та утвердження конституційного принципу непорушності права приватної власності, суб'єкт оціночної діяльності мав би погоджуватися з власником та обиратися за взаємною домовленістю між ним та ініціатором викупу. Це унеможливило б спори щодо проведення оцінки в майбутньому [269, с. 374].

Окрім вартості земельної ділянки, відшкодуванню її власнику підлягають й інші реальні збитки та упущена вигода, склад і порядок визначення котрих передбачено Порядком визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України № 284 від 19.04.1993 р. [182] (далі – Порядок відшкодування збитків). Розмір цих збитків визначають у повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент заподіяння збитків, проведених або необхідних витрат на поліпшення якості землі. При чому, враховуючи те, що упущена вигода становить собою дохід, який би міг отримати власник земельної ділянки і який він не отримає внаслідок її відчуження, саме на останнього покладено тягар доведення розміру цієї вигоди.

За змістом ст. 5 Закону про відчуження землі для суспільних потреб розмір викупної ціни затверджують рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, що здійснює викуп земельної ділянки. Водночас, якщо власник

земельної ділянки не згоден із визначеним розміром, він не позбавлений права при розгляді справи судом довести неналежність обрахунку викупної ціни. У такому випадку суд, за наявності для цього підстав, може призначити судову експертизу. Відтак, кінцевим розміром викупної ціни буде ціна, встановлена за рішенням суду. Вказане рішення суду разом із документами про попередню та повну сплату викупної ціни або державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, надане замість відчуженого, є підставою для реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначені об'єкти.

Відповідно до ст. 267 Кодексу адміністративного судочинства України [55], у рішенні суду про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності зазначається інформація, зокрема, про об'єкт примусового відчуження, умови попереднього повного відшкодування вартості земельної ділянки та його розмір, а також строк, протягом котрого власник має звільнити земельну ділянку.

Трапляються випадки, що суди в резолютивних частинах рішення вказують про обов'язок власника земельної ділянки звільнити її протягом певного періоду з моменту набрання рішення законної сили [133]. На наш погляд, такі рішення судів є суперечливими, оскільки за змістом ст. 13 Закону про відчуження землі для суспільних потреб власник має право володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою до моменту переходу права власності на неї. Водночас вказаний перехід, на практиці, відбувається протягом тривалого періоду з моменту набрання рішення законної сили. Рішення судів, у котрих вони зазначають про обов'язок власника звільнити земельну ділянку протягом певного періоду з дня виплати йому коштів за неї [156; 138], на нашу думку, більше спрямовані на захист прав особи, майно котрої відчужують, однак теж є досить суперечливими. Ми вважаємо, що з урахуванням приписів ст. ст. 13, 17 Закону про відчуження землі для суспільних потреб, строк звільнення власником земельної ділянки, яка була примусово відчужена, потрібно встановлювати з моменту припинення його права власності на неї.



Ще одним недоліком законодавства, котрий негативно впливає на права власників земельної ділянки, є те, що ним не встановлено строку, протягом котрого орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування повинен виплатити встановлену в рішенні суду викупну ціну. Може трапитися так, що ці кошти будуть виплачені після спливу строку, коли вказана ціна не відобразатиме реальну вартість як земельної ділянки, так і інших збитків.

З метою уникнення порушень прав власника земельної ділянки в частині строків виплати викупної ціни за неї, а також строків її звільнення власником, вважаємо, що чинне законодавство України необхідно змінити. Доречним видається закріпити в Законі про відчуження землі для суспільних потреб положення, аналогічні тим, що є в ст. 365 ЦК України, яка регулює подібні правовідносини – примусове припинення особи права власності на частку у майні. Зокрема, вказаною статтею передбачено, що суд постановляє рішення про припинення права особи на частку у спільному майні за умови попереднього внесення позивачем вартості цієї частки на депозитний рахунок суду. Оцінюючи вказане законодавче положення, ЄСПЛ у справі «Андрій Руденко проти України» зазначив, що вимога попереднього платежу є не просто технічною складовою процедури відчуження майна, яка встановлена законом, а є основною вимогою, на якій має ґрунтуватися рішення суду про позбавлення особи майна без її згоди (п. 43) [195].

На наш погляд, передбачення в Законі про відчуження землі для суспільних потреб норми про те, що суд ухвалює рішення про примусове відчуження майна особи за умови попереднього внесення позивачем на депозитний рахунок суду як вартості цього майна, так і всіх інших пов'язаних із вилученням збитків, відобразатиме конституційну гарантію попередньої компенсації за позбавлення особи права власності. Крім цього, відповідне положення убезпечить власника земельної ділянки від інших порушень його прав, про котрі згадувалося вище, оскільки таке відшкодування, як і припинення його права власності та виникнення обов'язку звільнити земельну ділянку відбуватиметься з моменту набрання рішення суду

законної сили. Варто зазначити, що відповідне законодавче положення має стосуватися випадків вилучення майна, якщо компенсація відбувається в грошовій формі. Якщо ж відповідна компенсація повинна здійснюватися в натурі, то суд має ухвалювати рішення, в якому визначати порядок надання земельної ділянки замість відчуженої, і в подальшому таке рішення разом із документами про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, надане замість відчуженого, є підставою для припинення права власності особи на відчужуване та реєстрації цього права за державою чи територіальною громадою.

Досліджуючи питання охорони майнових прав володільця (користувача) земельної ділянки, у разі її примусового вилучення з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, необхідно зазначити, що згідно з положеннями цивільного та земельного законодавства України усіх користувачів земельних ділянок можна поділити на декілька категорій, зокрема:

1) користувачів земельних ділянок приватної форми власності, які використовують їх на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію, сервітуту та інших цивільно-правових договорах;

2) користувачів земельних ділянок державної або комунальної форми власності, які використовують їх на праві постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію та сервітуту. Також цих користувачів додатково можна поділити на тих, які використовують земельні ділянки на праві тимчасового користування, та тих, хто використовує її на праві постійного користування.

Особливістю правового регулювання відносин щодо примусового вилучення земельної ділянки для суспільних потреб є те, що для кожної із наведених категорій користувачів встановлено окремий порядок такого вилучення. Відносини щодо вилучення земельних ділянок приватної форми власності від її володільців (користувачів) регулюють положення Закону про відчуження землі для суспільних потреб; відносини щодо вилучення земельних ділянок державної або комунальної форми власності від її володільців (користувачів), якими вони користуються на праві

тимчасового користування передбачено ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі» [177]; відносини щодо вилучення земельних ділянок державної або комунальної форми власності від її володільців (користувачів), якими вони користуються на праві постійного користування унормовано ст. 149 ЗК України. Враховуючи зазначене, в контексті нашого дослідження існує необхідність детальніше зупинитися на кожній категорії користувачів.

Аналізуючи положення Закону про відчуження землі для суспільних потреб, вважаємо, що в ньому надзвичайно поверхнево і недосконало врегульовано питання щодо примусового вилучення земельних ділянок приватної власності від осіб, у котрих вони одночасно можуть перебувати в користуванні.

Зокрема положеннями ч. 2 ст. 18 Закону про відчуження землі для суспільних потреб (у редакції, яка існувала на момент його прийняття) передбачалося, що у разі викупу або примусового відчуження земельної ділянки припиняється дія обмежень (обтяжень) прав на такі об'єкти, що унеможливають їх використання для таких потреб. Особи, на користь котрих були встановлені обмеження (обтяження) прав на відчужену земельну ділянку, мають право вимагати відшкодування збитків або встановлення обмежень (обтяжень) прав для користувача відчуженого об'єкта.

У подальшому, законодавцем було внесено зміни в ч. 2 ст. 18 Закону про відчуження землі для суспільних потреб шляхом доповнення її абзацом 2 такого змісту: «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».

На наш погляд, існування двох наведених абзаців ч. 2 ст. 18 Закону про відчуження землі для суспільних потреб є некоректним та таким, що порушує права володільців (користувачів) відчужуваних земельних ділянок. Аргументація цього наступна.

Очевидно, що згадана норма першого абзацу ч. 2 ст. 18 Закону про відчуження землі для суспільних потреб є загальною і стосується не лише обмежень (обтяжень)

прав на відчужувану земельну ділянку, таких як її застава (іпотека) чи обмежень (обтяжень), передбачених ст. ст. 110 та 111 ЗК України, але також і всіх майнових прав на чужу земельну ділянку (оренда, сервітут, суперфіцій, емфітевзис і ін.). Вживання у законі терміна «обмеження (обтяження)», на наш погляд, зумовлене тим, що як серед науковців, так і серед юристів-практиків існують різні погляди щодо сутності майнових прав. Зокрема, їх розглядають як: 1) речове право на чуже майно; 2) обмеження земельної ділянки; 3) обтяження земельної ділянки; 4) і обмеження, і обтяження земельної ділянки [246, с. 136]. Відтак, видається, що автори цього законопроекту є прихильниками останніх поглядів. Таке трактування вказаного поняття видається логічним ще й тому, що законодавець наділяє правом на відшкодування збитків усіх осіб, на користь яких встановлено обмеження (обтяження) земельної ділянки.

А тому, за умов такого трактування першого абзацу ч. 2 ст. 18 Закону про відчуження землі для суспільних потреб, є незрозумілою доцільність доповнення її другим абзацом. Зазначивши у ньому про те, що з моменту переходу права власності на земельну ділянку щодо неї припиняється право оренди, емфітевзису та суперфіцію, вважаємо, що законодавець все-таки розділяє поняття майнових прав на земельну ділянку й обмежень (обтяжень) щодо неї. За таких умов це породжує декілька інших проблемних питань. Зокрема, не зрозуміло, чому законодавець не зазначив про те, що припиняється також і право сервітуту. Крім цього, не зрозуміло, чому законодавець залишив поза увагою питання відшкодування збитків користувачам земельних ділянок, оскільки ніде в Законі про відчуження землі для суспільних потреб не згадано про право орендарів, емфітевтів, суперфіціарів чи сервітуаріїв вимагати відшкодування збитків, спричинених вилученням земельної ділянки.

Отже, можна дійти висновку, що з метою уникнення в наведеній частині будь-яких дискусій та непорозумінь, згадані норми Закону про відчуження землі для суспільних потреб необхідно узгодити між собою.

До цього моменту, на наш погляд, варто керуватися зазначеним вище трактуванням положень абзацу першого ч. 2 ст. 18 Закону про відчуження землі для суспільних потреб та мати на увазі, що з моменту переходу права власності на відчужувану земельну ділянку до органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування припиняється право оренди, суперфіцію, емфітевзису та сервітуту щодо неї, а також інші обмеження (обтяження), такі як право застави (іпотеки) і ін., і власники цих прав вправі вимагати відшкодування збитків за вилучену земельну ділянку.

Положення Закону про відчуження землі для суспільних потреб свідчать про те, що право користування земельною ділянкою припиняється автоматично з моменту переходу права власності на земельну ділянку до органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування та не потребує вчинення додаткових дій, спрямованих на вилучення цієї ділянки. Особливість вилучення земельних ділянок від її володільців (користувачів) полягає у тому, що це вилучення проводять у будь-якому випадку примусово та поза їх волею, незалежно від того, як відбувається саме відчуження земельної ділянки – добровільно шляхом викупу її для суспільних потреб чи примусово шляхом відчуження з мотивів суспільної необхідності. А тому для володільців (користувачів) земельних ділянок надзвичайно важливо бути обізнаними з розпочатою процедурою викупу земельної ділянки для суспільних потреб чи її примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності, оскільки ця процедура безпосередньо впливає на їхні майнові права. Крім цього, обізнаність із вказаною процедурою дає змогу не лише своєчасно реалізувати своє право вимагати відшкодування збитків вилученням земельної ділянки, але і не допустити збільшення розміру цих збитків.

Варто зазначити, що Закон про відчуження землі для суспільних потреб є недосконалим у частині доведення до відома володільців (користувачів) земельних ділянок про прийняте рішення щодо викупу земельної ділянки для суспільних потреб. А тому в цій частині потребує внесення змін.

Зокрема, нормами ч. 2 ст. 11 цього закону передбачено, що у разі якщо на час прийняття рішення про викуп земельна ділянка та інші об'єкти нерухомого майна, котрі на ній розміщені, передані в оренду та/або заставу, до участі в переговорах залучають власників цих об'єктів, орендарів та/або заставодержателів. При цьому абсолютно не зрозуміло, чому законодавець обмежився лише особами орендарів і заставодержателів, і залишив поза увагою інших землекористувачів. Такий підхід законодавця є невиправданим та порушує права інших володільців (користувачів) земельних ділянок. Очевидно, що до переговорів з приводу викупу земельної ділянки мають бути залучені не лише орендарі та/або заставодержателі, але також емфітевти, суперфіціари, сервітуарії та всі інші особи, чії права безпосередньо зачіпає таке відчуження. Більше того, з метою належного дотримання прав та інтересів вказаних осіб, вони повинні бути залучені не лише до переговорів з приводу викупу земельної ділянки для суспільних потреб, але також і в судову справу щодо примусового її відчуження з мотивів суспільної необхідності.

Проте, нормами Закону про відчуження землі для суспільних потреб взагалі не врегульоване питання того, хто повідомляє землекористувачів про прийняте рішення щодо викупу земельної ділянки для суспільних потреб. Враховуючи те, що право користування чужою земельною ділянкою реєструють у державному реєстрі й інформація про існування цього права є загальнодоступною, на наш погляд, інформувати про прийняте рішення можуть як власники відчужуваних земельних ділянок, так і органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування.

Доречним вважаємо доповнення Закону про відчуження землі для суспільних потреб нормами аналогічними тим, які існують у законодавстві Німеччини, Франції та Іспанії. Спільним для цих країн є те, що у разі прийняття рішення про викуп земельних ділянок воно підлягає державній реєстрації у відповідному органі, що здійснює державну реєстрацію прав на земельні ділянки [108]. Відтак, державна реєстрація рішення про викуп земельних ділянок для суспільних потреб у відповідному реєстрі надасть не лише можливість володільцям (користувачам) земельних ділянок

довідатися про прийняте рішення (у випадку, якщо власники чи органи державної влади їх не повідомлять про це), але також і убезпечить потенційних володільців (користувачів) земельних ділянок від укладення із недобросовісними власниками цих ділянок правочинів щодо їх використання після прийняття рішення про викуп земельної ділянки і до моменту переходу права власності до органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування.

Доцільно погодитися з думкою Є. П. Суєтнова, що чинна редакція Закону про відчуження землі для суспільних потреб наділяє лише власників земельних ділянок статусом осіб, які вправі висловлювати свою позицію щодо викупу цих ділянок, у такий спосіб визначаючи процедуру відчуження (добровільну чи примусову). Користувачі земельних ділянок не вправі висловлювати свою думку щодо їх викупу [230, с. 157].

З приводу відшкодування збитків володільцям (користувачам) земельних ділянок, які примусово відчужують, то положення Закону про відчуження землі для суспільних потреб не передбачають чіткої процедури такого відшкодування цих збитків. Практика судів теж стоїть на позиції, що законодавець не ставить у залежність можливість прийняття рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб чи про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності від відшкодування збитків, що завдаються користувачам унаслідок такого вилучення. Норми законодавства вказують лише на обов'язок у відшкодуванні збитків [197].

Враховуючи обставини примусового відчуження земельної ділянки, її володільцям відшкодовують збитки лише в грошовій формі, а не натуральній. Беручи до уваги положення Порядку відшкодування збитків, із реальних збитків їм відшкодовують понесені витрати на поліпшення якості земель (оранка, внесення добрив, посів інші види робіт), вартість плодючих та інших багаторічних насаджень, вартість житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд, у т. ч. незавершене будівництво і ін. Також їм відшкодовують упущену вигоду у зв'язку з припиненням договорів користування землею.

Проблемність ситуації полягає в тому, що аналогічні витрати відшкодовують і власнику земельної ділянки. Відтак, надзвичайно важливо, щоб у процедурі відчуження земельної ділянки та виплати викупної ціни, брали участь не лише власники земельної ділянки, але і її володільці (користувачі), оскільки це надасть можливість встановити, які збитки, в якому розмірі і кому потрібно виплачувати. Необхідно зазначити, що інтереси орендарів, суперфіціаріїв й емфітевтів, які здійснили будівництво будівель та споруд, або посадили багаторічні насадження, є достатньо захищені (з огляду на норми ч. 3 ст. 3 Закону про відчуження землі для суспільних потреб ці особи мають бути залучені до переговорів не як володільці земельних ділянок, а як власники об'єктів нерухомості чи багаторічних насаджень, які на них знаходяться). Однак інтереси таких же користувачів земельних ділянок, які відповідного будівництва чи насаджень не здійснили, залишаються незахищеними, адже вони не підлягають обов'язковому залученню до процедури примусового відчуження. Як наслідок, вони позбавлені можливості довести належними і допустимими доказами розмір заподіяних їм збитків і отримати справедливе відшкодування.

У контексті відшкодування шкоди, спричиненої примусовим відчуженням земельної ділянки приватної власності, Є. П. Суєтнов розділяє користувачів цієї ділянки на дві категорії. На його думку, правовий статус орендарів і заставодержателів земельної ділянки відрізняється не лише від статусу власників земельної ділянки, але також і від сервітуарів, емфітевтів та суперфіціарів. Якщо останні, як і власники, вправі отримати компенсацію за завдані їм збитки безпосередньо від органів, які здійснюють відчуження, орендарі і заставодержателі таким правом не володіють, оскільки за змістом ст. 5 Закону про відчуження землі для суспільних потреб у викупну ціну, окрім вартості об'єктів і завданих власникові збитків, включаються збитки, що будуть завдані йому у зв'язку з достроковим припиненням зобов'язань перед третіми особами. Відтак, сума відшкодування завданих орендарям та заставодержателям збитків,



унаслідок дострокового припинення зобов'язань, входить до викупної ціни, яку виплачують власникам [230, с. 156 - 157].

З таким твердженням дослідника важко погодитися, оскільки незрозуміло, з яких підстав він зробив висновок, що збитки орендаря входять в обсяг збитків, які завдано власникові земельної ділянки. Зміст ст. 5 Закону про відчуження землі для суспільних потреб не надає права трактувати її відповідно. Більше того, як вже зазначалося вище, у зв'язку з примусовим відчуженням земельної ділянки припиняються його зобов'язання як перед орендарями, так і перед суперфіціарами, емфітевтами і власниками сервітутів, а тому виокремлювати одних користувачів перед іншими досить суперечливо. На наш погляд, усі вказані володільці (користувачі) земельної ділянки мають право вимагати відшкодування збитків за її примусове відчуження від органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

Отже, відшкодування шкоди у разі примусового вилучення земельних ділянок має відбуватися як їх власникам, так і володільцям (користувачам). Інтереси цих осіб можуть дуже часто не збігатися між собою. А тому з метою недопущення порушень прав вказаних суб'єктів в законодавстві доцільно закріпити положення, що відшкодування шкоди повинне відбуватися до моменту вилучення земельних ділянок і одночасно їх власникам та володільцям (користувачам). Більше того, враховуючи те, що згідно з нормами цивільного законодавства України, володільцям (користувачам) земельних ділянок надається захист їхніх прав на рівні з власниками цих ділянок, на наш погляд, у Законі про відчуження землі для суспільних потреб необхідно передбачити право цих осіб впливати на процедуру вилучення земельної ділянки шляхом висловлення своєї позиції (згоди) щодо вилучення земельної ділянки в добровільному чи примусовому порядку. У випадку, якщо позиція власника земельної ділянки і її володільця (користувача) не збігатиметься, спір повинен вирішуватися в судовому порядку.

На відміну від вилучення з тимчасового користування земельних ділянок приватної власності, аналогічне вилучення земельних ділянок державної чи

комунальної власності відбувається шляхом розірвання договору оренди, суперфіцію, емфітевзису або сервітуту. При цьому особливістю вилучення в останньому випадку є те, що чинне законодавство України надає право володільцю (користувачу) земельної ділянки висловлювати свою позицію щодо такого вилучення та визначати його процедуру – добровільну (шляхом укладення договору про розірвання договору користування землею) чи примусову (шляхом розірвання договору користування в судовому порядку за позовом сторони цього договору або органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування уповноважених надавати земельну ділянку для суспільних потреб).

Також, незважаючи на те, що в аспекті надання згоди на вилучення земельної ділянки державної чи комунальної власності статус її володільця (користувача) прирівняний до статусу власника відчужуваної земельної ділянки, іншою особливістю є те, що перелік підстав для примусового вилучення земельної ділянки від володільця (користувача) є ширшим, ніж той, що існує для власників земельної ділянки і цей перелік охоплює всі випадки суспільних потреб, передбачені ст. 7 Закону про відчуження землі для суспільних потреб, а не лише ті, які допускають її відчуження з мотивів суспільної необхідності.

Правовою підставою для розірвання договорів тимчасового користування земельних ділянок державної та комунальної власності слугують положення ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі», які з огляду на норми ст. 102-1 ЗК України, поширюються як на договори оренди землі, так і на договори суперфіцію та емфітевзису. З приводу договорів сервітуту, то ні положеннями ст. 406 ЦК України, ні положеннями ст. 102 ЗК України прямо не передбачено, що він підлягає припиненню у зв'язку з вилученням земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, як і не передбачено те, що таке припинення відбувається в порядку ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі». Водночас у ст. 406 ЦК України зазначено, що сервітут може бути припинений у випадках, встановлених законом, а також за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне

значення. Враховуючи те, що в більшості випадків органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, котрі приймають рішення про використання земель для державних потреб одночасно виступають і розпорядниками земель державної чи комунальної власності, відтак, прийняте ними рішення є обставиною, яка має істотне значення і яка надає право розривати договір про встановлення сервітуту на підставі ч. 2 ст. 406 ЦК України. Щодо порядку такого розірвання, то, на наш погляд, при розірванні договорів сервітуту, враховуючи аналогію закону, варто застосовувати положення ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі».

Підставою для вилучення земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб з тимчасового користування слугує прийняте органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування рішення про її використання для суспільних потреб, у котрому вказується, зокрема, договір, який підлягає розірванню; суспільні потреби, для котрих вилучають земельну ділянку; площа цієї ділянки або її частини, а також її кадастровий номер (за наявності); особу, котрій після розірвання договору передають цю ділянку для задоволення суспільних потреб. При цьому необхідно зазначити, що у разі прийняття рішення про використання для суспільних потреб лише частини земельної ділянки може бути заявлена вимога про виділення такої частини в окрему земельну ділянку та розірвання договору оренди.

Окрім цього, враховуючи те, що в ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі» не вказано ні строки, які надають володільцю (користувачу) для висловлення своєї позиції щодо розірвання договору, ні порядок та умови відшкодування збитків, спричинених вилученням земельної ділянки, на наш погляд, органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування в своєму рішенні повинні вказувати також цю інформацію.

Недоліком законодавства є те, що в ньому не встановлено порядку та строків повідомлення володільця (користувача) про прийняте рішення, а також порядку та строків ведення переговорів щодо добровільного вилучення земельної ділянки. Наявність такого порядку є особливо актуальним, оскільки примусове розірвання

договору відбувається в судовому порядку лише у разі недосягнення сторонами добровільної згоди щодо його розірвання.

Також доцільно було б закріпити в законодавстві положення про втрату чинності рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про використання земельної ділянки для суспільних потреб, у разі, якщо протягом року з моменту його прийняття договір оренди, суперфіцію, емфітевзису чи сервітуту не буде розірвано в добровільному порядку, або відповідні органи не звернуться до суду з вимогою про його примусове розірвання. На наш погляд, наявність рішення про вилучення земельної ділянки з користування за відсутності положень про втрату ним чинності, якщо воно нереалізоване протягом певного періоду, має суттєвий негативний вплив на юридичну визначеність у сфері особистих прав і цивільних правовідносин, що шкодить принципу «належного урядування» та вимозі «законності», закріпленим у ст. 1 Першого протоколу Конвенції. Як зазначив ЄСПЛ в п. 77 рішення «Рисовський проти України», розчарування, яке, природно, може виникнути в результаті такої тривалої ситуації невизначеності, саме по собі становить непропорційний тягар, який ще більше посилюється відсутністю будь-якого відшкодування за нескінченну неможливість формальної реалізації заявником його права на земельну ділянку [196].

Аналізуючи норми ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі», вбачаємо, що передумовою для звернення до суду є прийняття компетентними органами рішення про необхідність використання земельної ділянки для суспільних потреб, а також недосягнення сторонами згоди щодо добровільного розірвання договору. А тому, у процесі розгляду справ щодо примусового розірвання договору, суди повинні досліджувати обставини прийняття цього рішення, повідомлення про нього володільця (користувача) земельної ділянки, обставини ненадання володільцем згоди на вилучення земельної ділянки чи недосягнення інших умов щодо такого вилучення. У випадку недотримання органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування вказаних обставин, у задоволенні позовних вимог про розірвання договору треба відмовляти повністю.

Окрім цього, задоволення відповідних позовних вимог можливе лише у випадку, якщо об'єкти, які заплановано розмістити на земельній ділянці, неможливо розмістити на іншій земельній ділянці, або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках завдасть значних матеріальних збитків чи спричинить негативні екологічні наслідки.

З приводу відшкодування збитків тимчасовим володільцям (користувачам) земельних ділянок державної чи комунальної власності, то за змістом ч. 5 ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі» землі розірвання договору оренди земельної ділянки (а також договору емфітевзису, суперфіцію та сервітуту. – *Авт.*) відбувається за умови повного відшкодування орендарю і третім особам збитків, завданих цим, зокрема витрат, пов'язаних із виділенням частини земельної ділянки та укладенням нового договору оренди. Перелік інших видів збитків, які відшкодовують орендарю та іншим володільцям земельної ділянки, передбачений Порядком відшкодування збитків.

Положеннями вказаної статті не визначено форми відшкодування збитків. На наш погляд, у випадку, якщо розірвання договору відбувається в добровільному порядку, то сторони можуть погодити відшкодування збитків шляхом надання в оренду іншої земельної ділянки. Водночас таке надання на практиці буде проблемним, оскільки згідно зі ст. 134 ЗК України має відбуватися на конкурсних засадах (поза процедурою конкурсу дозволено надавати земельні ділянки особам, з власності котрих землі були викуплені чи примусово відчужені). Якщо розірвання договору оренди, суперфіцію, емфітевзису чи сервітуту відбувається в примусовому порядку, то відшкодування шкоди в натурі не відбувається. Вказаної позиції притримується Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду (далі – КГС ВС) [142].

Цікавим видається питання з приводу того, коли саме має бути здійснено відшкодування збитків користувачеві земельної ділянки. На відміну від положень Закону про відчуження землі для суспільних потреб, у ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі» відсутня вказівка, що таке відшкодування має бути попереднім. Вказане,

на наш погляд, дає можливість здійснити таке відшкодування і після примусового вилучення земельної ділянки.

Судова практика з цього приводу неоднозначна. В одних випадках КГС ВС зазначає, що при розгляді спорів щодо примусового розірвання договорів користування землею суд має встановити, серед іншого, чи дотримані умови про повне відшкодування орендарю і третім особам збитків [143]. В іншому випадку згаданий суд залишає без змін рішення судів попередніх інстанцій, котрими було розірвано договір оренди землі без здійснення попередньої компенсації, оскільки положеннями ч. 5 ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі» не передбачено обов'язку проводити попереднє повне відшкодування. При цьому суд керувався також тим, що повне відшкодування збитків неможливе без попереднього визначення складу та розміру таких збитків, що має бути зроблено лише за відповідним звернення особи, право котрої припиняється. Водночас у матеріалах справи були відсутні докази звернення орендаря з приводу відшкодування збитків [144].

На наш погляд, для уникнення цих спірних ситуацій та дотримання прав усіх учасників правовідносин необхідно внести зміни в ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі», передбачивши в ній, що відшкодування збитків має бути попереднім, тобто відбуватися до моменту вилучення земельної ділянки. Крім цього, має бути встановлений обов'язок користувача надати суду всі наявні в нього докази, які підтверджують розмір понесених ним збитків (у протилежному випадку вони вважатимуться такими, що не доведені). Склад та розмір таких збитків повинен визначатися рішенням спеціальної комісії, а у випадку подання володільцем (користувачем) відповідних доказів лише під час розгляду справи в суді та/або у випадку оскарження останнім рішення щодо розміру визначених комісією збитків, такий розмір повинен визначатися на підставі висновку судового експерта. Також у законодавстві доцільно передбачити, що суд ухвалює рішення про розірвання договору оренди, емфітевзису, суперфіцію або сервітуту за умови попереднього внесення позивачем на депозитний рахунок суду коштів у визначеному розмірі.

Враховуючи недосконалість правового регулювання, значно складнішою у плані охорони прав володільця (користувача) земельної ділянки є ситуація з вилученням для суспільних потреб земельних ділянок державної та комунальної власності з постійного користування. Варто зазначити, що право постійного користування земельною ділянкою є речовим правом на чуже майно, існування якого допускається приписами ЦК України, оскільки ст. 395 цього Кодексу не містить вичерпного переліку видів речових прав, проте безпосередньо воно передбачено в ЗК України. В абсолютній більшості випадків вилучення земельної ділянки з постійного користування є аналогічним до вилучення земельної ділянки державної та комунальної власності з тимчасового користування. Водночас, враховуючи особливості вказаного виду речового права, між згаданими випадками вилучень існують певні відмінності.

Зокрема, ст. 92 ЗК України право постійного користування земельною ділянкою врегульовано як право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. На нашу думку, зміст ст. 92 ЗК України дає підстави дійти висновку, що вказане речове право характеризується:

- а) обмеженим суб'єктним складом - суб'єктами цього права можуть виступати юридичні особи, передбачені у ст. 92 ЗК України;
- б) обмеженим об'єктним складом - об'єктом цього права можуть виступати лише землі державної та комунальної форми власності;
- в) безстроковим характером – право постійного користування землею може бути припинене лише з підстав, які передбачено в законодавстві;
- г) обмеженими правомочностями суб'єктів цього права - постійні землекористувачі наділені лише правом володіння та користування земельною ділянкою і не наділені правом розпорядження нею. Правом розпорядження земельною ділянкою, що перебуває в постійному користуванні, наділені лише органи державної влади та органи місцевого самоврядування, оскільки земельна ділянка залишається в державній або комунальній власності [74, с. 252 - 253].

Враховуючи наведені особливості права постійного користування, в контексті досліджуваної проблематики окрему увагу треба приділити питанню суб'єктів цього права з метою встановлення осіб, чий права підлягатимуть охороні та захисту.

Положеннями чинного ЗК України не передбачено права фізичних осіб щодо користування земельною ділянкою на умовах постійного користування. Спочатку нормами ЗК України передбачалося, що право постійного користування земельною ділянкою набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності. Згодом перелік юридичних осіб, які можуть мати це право було розширено.

Водночас, враховуючи безстроковий характер права постійного користування земельною ділянкою, його трансформацію в національному законодавстві України, котре протягом останніх десятиліть змінювалося декілька разів, та рішення КСУ № 5-рп/2005 від 22.09.2005 р. [225], станом на сьогоднішній день право постійного користування в частині суб'єктів цього права має свої особливості, які йдуть у розріз із положеннями як ст. 92 ЗК України, так і ст. 125 ЗК України (виникнення прав на земельну ділянку), і котрі негативно впливають на практику застосування законодавства судами при вирішенні спорів, пов'язаних з існуванням цього права.

Наша позиція щодо вказаних особливостей полягає в такому:

а) незважаючи на те, що за змістом ст. 92 ЗК України суб'єктами права постійного користування землею можуть виступати визначені в цій статті особи, на теперішній час, окрім вказаних осіб, суб'єктами права постійного землекористування можуть бути як фізичні та юридичні особи, котрі отримали земельну ділянку в постійне користування до 01.01.2002 р., так і правонаступники припинених юридичних осіб. Окрім цього, такими суб'єктами також виступають спадкоємці померлих фізичних осіб, котрим свого часу земельна ділянка надана в постійне користування, а також фермерські господарства, засновані фізичними особами, яким земельна ділянка надана в постійне користування для створення таких господарств;



б) державні акти на право постійного користування землею, видані до 01.01.2002р., є дійсними та залишаються чинними для суб'єктів, котрим ці акти було видано, та їхніх правонаступників незалежно від того, чи було це право переоформлено на правонаступників та чи зареєстроване воно в реєстрі [70, с. 158].

Відтак, у разі вилучення земельних ділянок з постійного користування для суспільних потреб, треба мати на увазі, що володільцями (користувачами) цих ділянок можуть бути як особи, які мають відповідні правовстановлюючі документи, видані на їх ім'я і зареєстровані в установленому законом порядку, так і особи, котрі не зареєстровані в державному реєстрі як користувачі цих ділянок.

Говорячи про саму процедуру вилучення земельної ділянки з постійного користування, варто погодитися з думками тих дослідників, які вказують, що ця процедура має низку самостійних етапів, серед яких можна виокремити такі: прийняття рішення про вилучення земельної ділянки органом публічної влади; отримання згоди суб'єкта постійного землекористування; вжиття заходів щодо компенсації збитків землекористувачу; припинення права користування земельною ділянкою або її частиною та реєстрація такого припинення [262, с. 1128]. У випадку ж із вилученням земельної ділянки з постійного користування для суспільних потреб, за відсутності згоди землекористувача, доцільно виділити ще один етап – звернення органу, який прийняв рішення про вилучення земельної ділянки до суду для вирішення питання про примусове її вилучення та припинення права постійного землекористування.

Приписами ч. 1 ст. 149 ЗК України визначено, що суб'єктами вилучення земельної ділянки з постійного користування виступають органи державної влади та органи місцевого самоврядування, а також те, що документом, який підтверджує намір вилучити земельну ділянку у власника або землекористувача, є рішення такого органу.

У цьому випадку варто погодитися з А. М. Мірошніченком, котрий вважає, що якщо земельна ділянка надана в постійне користування із земель державної власності, то її вилучення провадять за рішенням органів державної влади, якщо надана із земель комунальної власності, то за рішенням органів місцевого самоврядування. До

розмежування земель державної та комунальної власності та визначення компетенції органів державної влади й органів місцевого самоврядування застосовують правила Глави 3 «Повноваження органів виконавчої влади в галузі земельних відносин» ЗК України [98, с. 397].

Досліджуючи цілі, для яких може бути вилучена земельна ділянка на підставі ст. 149 ЗК України, варто вказати, що такими є суспільні та інші потреби. При цьому, в законодавстві не врегульоване поняття «інші потреби», а також те, що належить до інших потреб, не врегульовано повноважень органів місцевого самоврядування щодо порядку та способу визначення «інших потреб». На наш погляд, словосполучення «інші потреби» не можна тлумачити як необмежене право органу державної влади чи місцевого самоврядування вилучати земельні ділянки для будь-яких потреб.

Слушною є позиція науковців, що для «інших потреб» земельну ділянку можна вилучати лише за згодою користувача; примусове ж вилучення має допускатися лише для суспільних потреб. Такий висновок випливає як з положень п. «г» ст. 143 ЗК України, так ст. 1 Першого протоколу Конвенції, за якими «ніхто не може бути позбавлений свого майна інакше як в інтересах суспільства та на умовах, передбачених законом...» [35, с. 15].

Якщо досліджувати питання законодавчого регламентування поняття «суспільна потреба», то таке поняття передбачено в Законі про відчуження землі для суспільних потреб та в Законі України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» № 525-V від 22.12.2006 р. [174]. І якщо в останньому Законі передбачено, що такою потребою є потреба територіальної громади у забезпеченні громадян житловим фондом та об'єктами соціальної сфери, яка задовольняється комплексною реконструкцією кварталів (мікрорайонів), то в ст. 7 Закону про відчуження землі для суспільних потреб ширше та детальніше визначено перелік потреб, які підпадають під поняття «суспільні». Водночас, проблема полягає в тому, що відповідно до приписів ст. 2 Закону про відчуження землі для суспільних потреб його дія не поширюється на суспільні відносини, що виникають у разі

вилучення (викупу) земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у державній та/або комунальній власності. Доцільно зазначити, що на відміну від положень ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі», змістом котрих передбачено, що земельну ділянку державної та комунальної власності може бути вилучено з тимчасового користування для суспільних потреб, які зазначені в ст. 7 Закону про відчуження землі для суспільних потреб, положення ст. 149 ЗК України відповідного застереження не мають.

На наш погляд, оскільки за своєю суттю суспільні потреби не можуть обмежуватися лише потребами територіальної громади у забезпеченні громадян житловим фондом та об'єктами соціальної сфери, а, окрім Закону про відчуження землі для суспільних потреб, жодним іншим законом не передбачено перелік «суспільних потреб», правильною видається практика судів, котрі у процесі розгляду спорів щодо вилучення земельних ділянок з постійного користування для цілей такого вилучення за аналогією застосовують положення Закону про відчуження землі для суспільних потреб [193; 194]. Правомірність такої практики зумовлена тим, що за своїм правовим характером суспільні відносини щодо вилучення земельної ділянки з власності та суспільні відносини щодо її вилучення з користування (в т. ч. постійного) в більшості випадків є ідентичними. Під час розгляду спорів щодо примусового вилучення земельної ділянки з постійного користування саме на органи державної влади та органи місцевого самоврядування покладається обов'язок доведення суспільних потреб для такого вилучення. А тому, суди не вправі відмовляти в задоволенні позовних вимог щодо такого вилучення чи, навпаки, вилучати земельні ділянки для будь-яких потреб тільки через те, що в законодавстві не передбачено переліку «суспільних потреб», для котрих може вилучатися земельна ділянка з постійного користування. Окрім того, з метою недопущення існування дискусій щодо правомірності застосування ст. 7 Закону про відчуження землі для суспільних потреб у відносинах з приводу вилучення земельної ділянки з постійного користування, у ст. 149 ЗК України необхідно внести відповідні зміни.

Наступним етапом у процедурі вилучення земельної ділянки настає етап отримання згоди суб'єктів постійного землекористування на таке вилучення. На відміну від відчуження для суспільних потреб земельних ділянок, які перебувають у приватній власності, чинним земельним законодавством України не передбачено чітких строків надання згоди землекористувачем на вилучення земельної ділянки з постійного користування. Лише ст. 12 Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» передбачено, що власник земельної ділянки, землекористувач (орендар), письмово попереджений органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про вилучення (викуп) земельної ділянки для суспільних потреб, зобов'язаний повідомити протягом одного місяця з дня попередження відповідний орган про своє рішення щодо відчуження земельної ділянки. У разі недосягнення згоди спір про відчуження земельної ділянки розв'язують у судовому порядку.

На наш погляд, враховуючи те, що законодавством чітко не передбачено строків надання згоди на вилучення земельної ділянки, органи державної влади та органи місцевого самоврядування вправі самостійно встановлювати ці строки в своїх рішеннях. Водночас, у разі встановлення вказаних строків суб'єкти вилучення земельної ділянки повинні керуватися тим, що такі строки мають бути розумними, зважаючи на конкретні обставини такого вилучення [67, с. 72].

У випадку надання згоди землекористувачем на вилучення земельної ділянки, органи державної влади та органи місцевого самоврядування приймають рішення про вилучення земельної ділянки для суспільних потреб та припинення права постійного користування. На підставі вказаного рішення відбувається реєстрація припинення права постійного користування за землекористувачем. Варто наголосити, що згода землекористувача повинна бути подана в письмовій формі і вона має бути безумовною. Якщо ж користувач надав згоду «під умовою», то вказані органи не вправі приймати відповідного рішення.

Найчастіше трапляються випадки, що землекористувач не надає відповідної згоди. У такому випадку вилучення відбувається примусово та в судовому порядку як це передбачено ст. 143 ЗК України.

Позиція судів щодо примусового вилучення земельної ділянки з постійного користування різниться. В більшості випадків суди дотримуються позиції, що за відсутності згоди землекористувача підставою для звернення з відповідним позовом до суду є рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування «про примусове вилучення земельної ділянки» [192]. Така позиція судів зумовлена тим, що прийняття рішення про примусове вилучення земельної ділянки у землекористувача, з визначенням її меж та площі, умов вилучення, є виключною компетенцією позивача і не може бути перебрана на себе судом [239; 191]. Окрім цього питання вилучення землі зацікавлені органи зобов'язані винести на вирішення зазначених органів, оскільки, проголошуючи землю об'єктом права власності Українського народу в особі органів державної влади і місцевого самоврядування, держава як суб'єкт права державної власності законодавчо розпоряджається землею відповідно до ст. 14 Конституції України [135]. А тому, за відсутності прийнятого органами державної влади чи органами місцевого самоврядування рішення «про примусове вилучення земельної ділянки», суди відмовляють у задоволенні позовних вимог про таке вилучення в судовому порядку. Цікавим видається той факт, що в описаних ситуаціях суди відмовляють у задоволенні позовних вимог навіть у випадку прийняття суб'єктами вилучення земельної ділянки рішення «про вилучення земельної ділянки для суспільних потреб», яким ініційовано процедуру такого вилучення.

Водночас у спорах, де органи державної влади та органи місцевого самоврядування приймали рішення «про вилучення земельних ділянок для суспільних потреб», суди за позовами землекористувачів визнавали ці рішення недійсними, мотивуючи це тим, що земельні ділянки комунальної власності, які передані у постійне користування, можуть вилучатися відповідними органами для суспільних та інших потреб на підставі рішень таких органів винятково за згодою землекористувача.

Відсутність згоди землекористувача на вилучення земельної ділянки виключає можливість вилучення переданої в постійне користування земельної ділянки на підставі рішення органу місцевого самоврядування [199; 240].

На наш погляд, позиція судів про необхідність прийняття органами державної влади чи органами місцевого самоврядування рішення «про примусове вилучення земельної ділянки» як передумови розгляду справи в суді є досить дискусійною. Ми не вбачаємо практичної доцільності у прийнятті вказаними суб'єктами таких рішень. Зокрема, як вже зазначалося, за змістом ч. 1 ст. 149 ЗК України документом, який підтверджує намір вилучити земельну ділянку у землекористувача є рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування. В цьому випадку таким рішенням постає рішення, яким ініційовано процедуру вилучення земельної ділянки для суспільних потреб і це рішення є підтвердженням того, що держава в особі відповідних органів як розпорядник землі вирішила вилучити земельну ділянку для суспільних потреб. І саме в рішенні, котрим ініціюється процедура вилучення земельної ділянки, а не в рішенні про «примусове вилучення земельної ділянки», повинні бути вказані межі та площа земельної ділянки, яку необхідно вилучити, суспільні потреби, для котрих ця ділянка має бути вилучена, та всі умови такого вилучення (в т. ч. і порядок відшкодування збитків, спричинених вилученням). Необхідність зазначення всіх цих даних у рішенні зумовлена тим, що землекористувач, до якого в подальшому звертатимуться для надання згоди щодо такого вилучення, повинен бути обізнаним зі всіма обставинами, на що він надає згоду. За наявності згоди землекористувача на вилучення ділянки, суб'єкти звернення приймають рішення, яким безпосередньо вилучають земельну ділянку і саме це рішення зумовлює для землекористувача наслідок у вигляді припинення права постійного користування [68, с. 167].

У разі відсутності згоди землекористувача на вилучення земельної ділянки, питання вирішують у судовому порядку. Саме про це йдеться в ч. 10 ст. 149 ЗК України. Необхідність у прийнятті органами державної влади чи органами місцевого

самоврядування рішення «про примусове вилучення земельної ділянки» відсутня, оскільки таке рішення не зумовлює жодних правових наслідків і не може бути підставою для припинення права постійного користування. За відсутності згоди землекористувача документом, що підтверджує факт вилучення земельної ділянки та припинення права постійного користування, є рішення суду, а не рішення суб'єкта вилучення «про примусове вилучення земельної ділянки». Більше того, враховуючи факт наявності рішення, яким підтверджено намір вилучити земельну ділянку для суспільних потреб і яким ініційовано процедуру такого вилучення, факт наявності/відсутності рішення «про примусове вилучення земельної ділянки» у формі окремого документа не може бути підставою для задоволення чи відмови в задоволенні позовних вимог, оскільки звернення до суду є невід'ємною частиною процедури вилучення за відсутності згоди землекористувача.

Відтак, підставою для відмови в задоволенні вимог про вилучення земельної ділянки в судовому порядку може бути відсутність рішення про вилучення земельної ділянки з постійного користування, яким ініціюється процес такого вилучення, а не відсутність рішення «про примусове вилучення земельної ділянки». Також відповідною підставою може слугувати неповідомлення землекористувача про прийняте рішення і, як наслідок, відсутність доказів недосягнення з ним згоди щодо такого вилучення.

Окрім цього, незважаючи на той факт, що в ст. 149 ЗК України відсутні відповідні положення, але аналогічно, як і у випадку примусового відчуження земельної ділянки чи її примусового вилучення з тимчасового користування для суспільних потреб, у разі примусового вилучення земельної ділянки з постійного користування позивачу необхідно довести наявність суспільних потреб для такого вилучення, а також ту обставину, що без припинення права постійного користування задовольнити ці потреби неможливо. Це зумовлено тим, що за можливості досягнути суспільної потреби без вилучення земельної ділянки, її примусове вилучення порушуватиме принцип пропорційності та суперечитиме ст. 1 Першого протоколу Конвенції.

Також, як і у випадку з примусовим вилученням земельної ділянки з тимчасового користування, в ст. 149 ЗК України доцільно було б закріпити положення про втрату чинності рішення, яким ініційовано процедуру вилучення земельної ділянки з постійного користування, в разі якщо протягом року з моменту його прийняття вилучення не буде здійснено в добровільному порядку або відповідні органи не звернуться до суду з вимогою про її примусове вилучення.

З приводу відшкодування постійному землекористувачу збитків, то незважаючи на те, що в ст. 149 ЗК України відсутні відповідні положення, право на таке відшкодування йому встановлено Порядком відшкодування збитків.

Водночас цей порядок прийнятний тоді, коли зі сторони землекористувача є згода щодо вилучення ділянки та сприяння у визначенні цих збитків, зокрема, коли землекористувач скеровує свого представника в комісію, яка визначає збитки, надає цій комісії всі докази, які підтверджують розмір цих збитків і т. д. В абсолютній більшості випадків, землекористувачі згоди на вилучення земельної ділянки не надають, відповідно і не сприяють комісії у визначенні спричинених їм збитків, а без наданих користувачем доказів комісія позбавлена можливості в повному обсязі визначити їх розмір. Як у такій ситуації діяти законодавством, чітко не передбачено.

На наш погляд, за чинним законодавством України, у випадку якщо землекористувач заперечує щодо вилучення земельної ділянки, як у разі надання згоди на таке вилучення, так і під час розгляду справи в суді, земельна ділянка (у випадку наявності для цього підстав) може бути вилучена без попереднього відшкодування йому збитків. Водночас ця обставина не позбавляє особу права після набрання рішенням законної сили звернутися до комісії, подавши при цьому всі необхідні докази, з вимогою визначити та відшкодувати збитки (попереднє звернення до комісії, а не безпосередньо до суду, зумовлене тим, що до суду можна звертатися лише за захистом порушених прав). У випадку відмови комісії у відшкодуванні цих збитків, або незгоди користувача з розміром визначених йому збитків, він не позбавлений права звернутися до суду з вимогою їх стягнення в судовому порядку. У такому випадку під



час розгляду справи судом для визначення розміру збитків може бути призначена судова експертиза.

Водночас, як і у випадку з примусовим вилученням земельної ділянки з тимчасового користування, в законодавстві доцільно закріпити обов'язок визначати розмір відшкодування збитків до моменту вилучення земельної ділянки з постійного користування, а також положення про те, що рішення суду про вилучення земельної ділянки з постійного користування може бути ухвалене за умов внесення позивачем на депозитний рахунок суду коштів для відшкодування землекористувачу збитків. При цьому, як вказують у літературі, для визначення законності та допустимості втручання у право власності, необхідно послідовно оцінювати наявність/відсутність таких критеріїв, як законність, законне призначення та пропорційність [286, с. 505].

Говорячи про охорону прав власника земельної ділянки у випадку її реквізиції, варто наголосити на тому, що в юридичній літературі існують різні підходи щодо характеристики реквізиції [73, с. 162]. Деякі науковці, які досліджували вказаний інститут, визначають реквізицію як одну з форм вилучення права власності, що становить захід, котрий застосовує держава у разі надзвичайних ситуацій [265, с. 123]; інші – як особливу підставу припинення права власності [91, с. 118 - 120], а також як підставу для виникнення права державної власності [255, с. 452]. При цьому більшість науковців вказує на наявність публічної складової в кваліфікації реквізиції.

Як зазначає А. В. Коструба реквізиція є одним із найдавніших способів примусового вилучення майна. Реквізиція в давнину розглядалася виключно в аспекті воєнного часу, оскільки загальним правилом вважалося, що місцеве населення має забезпечувати армію ресурсами. Поняття реквізиції у мирний час сформувалося набагато пізніше. «Мирна» реквізиція розглядається як примусове вилучення власності лише під час надзвичайних ситуацій (стихійні лиха, епідемії, епізоотії та ін.) [285, с. 13].

На думку Н. В. Макарчук реквізиція в сучасному розумінні – це право держави, що впливає зі стану крайньої необхідності. Вилучення майна зумовлене настанням

надзвичайних обставин, коли для запобігання або припинення загрожуючої небезпеки немає інших засобів. У цих випадках державна влада в інтересах суспільства має право істотно обмежувати право власності приватних осіб. Від інших випадків примусового відчуження майна для державних потреб реквізиція відрізняється тим, що проводиться вона за умов виникнення надзвичайних обставин, для усунення котрих потрібне негайне вилучення у власника певного майна, тобто вилучення зумовлене суспільною необхідністю [90].

Законодавче визначення поняття «реквізиція» передбачено в ч. 1 ст. 353 ЦК України, зміст котрої свідчить, що під цим поняттям розуміється можливість примусового відчуження у власника майна з метою суспільної необхідності у разі стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії та за інших надзвичайних обставин, що відбувається на підставі та в порядку, встановлених законом, за умови попереднього і повного відшкодування його вартості. Положеннями ч. 2 ст. 353 ЦК України зазначено, що в умовах правового режиму воєнного або надзвичайного стану майно може бути примусово відчужене у власника з наступним повним його відшкодуванням.

Аналізуючи норми вказаної статті, а також положення спеціального Закону про реквізицію можна зробити висновок, що реквізицію характеризують такі кваліфікаційні ознаки:

- зумовленість існуванням виняткових обставин в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану;
- суспільна необхідність при відчуженні та вилученні майна, зумовлена відверненням чи усуненням негативних наслідків;
- відчуження та вилучення майна безпосередньо на підставі адміністративного акту;
- відчуження майна з повним попереднім або наступним відшкодуванням його вартості, а також вилучення майна без відшкодування його вартості;
- здійснення реквізиції на законних підставах та в порядку, встановленому законом;

- гарантії судового захисту прав власника та користувача.

Враховуючи вказані кваліфікаційні ознаки реквізиції, а також положення ч. 5 ст. 41 Конституції України, котрі допускають примусове відчуження майна з мотивів суспільної необхідності у тому числі в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану, можна дійти висновку, що поняття «реквізиція» охоплюється поняттям «примусове відчуження об'єктів права приватної власності з мотивів суспільної необхідності та примусове вилучення майна для суспільних потреб» та співвідноситься як частина і ціле. Водночас інститут реквізиції характеризується особливостями (існування надзвичайних обставин; відчуження та вилучення майна на підставі адміністративного акту; можливість наступного відшкодування вартості відчуженого майна), які наділяють його певною автономією.

Якщо говорити про інститут реквізиції землі, то положення чинного ЗК України серед підстав припинення права власності чи права користування земельною ділянкою не передбачали та не передбачають такої підстави, як реквізиція. До грудня 2009 р. норми ст. 147 ЗК України містили вказівку на те, що у разі введення воєнного або надзвичайного стану земельні ділянки, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, можуть бути відчужені (вилучені) з мотивів суспільної необхідності у порядку, встановленому законом. Водночас вказані положення цілком обґрунтовано зазнавали критики з боку науковців, оскільки неправильно ототожнювати мотиви суспільної необхідності з будь-якими потребами в умовах воєнного чи надзвичайного стану [99, с. 68 - 69].

Після 15.12.2009 р. зміст ст. 147 ЗК України зводиться до того, що підстави та порядок примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності визначено законом. З цього часу в ЗК України не згадується про відчуження (вилучення) земельної ділянки у разі введення правового режиму воєнного чи надзвичайного стану. Водночас, у самому Законі про відчуження землі для суспільних потреб міститься застереження, що його дія не поширюється на суспільні відносини,

що виникають у разі примусового відчуження земельних ділянок в умовах воєнного чи надзвичайного стану (реквізиції).

З огляду на вказане, ми погоджуємося з дослідниками, які зазначають про необхідність внесення змін і доповнень у ст. 140 та ст. 143 ЗК України щодо можливості примусового відчуження земельних ділянок в умовах воєнного чи надзвичайного стану [103, с. 201]. Водночас, відсутність відповідних положень у ЗК України, на наш погляд, не свідчить про те, що чинним законодавством України не передбачено реквізиції земельної ділянки, адже така підстава припинення прав на майно передбачена як у ЦК України, так і в Законі про реквізицію. Хоча у вказаних законодавчих актах відсутні положення про реквізицію земельних ділянок, однак, беручи до уваги, що реквізиції підлягає індивідуально визначене майно фізичних та юридичних осіб, можна з упевненістю стверджувати про поширення їхніх положень і на випадки відчуження земельних ділянок.

Аналізуючи Закон про реквізицію, можна зробити висновок, що на підставі його норм реквізиції підлягають земельні ділянки, які перебувають у приватній та комунальній власності. Земельні ділянки, котрі перебувають у користуванні фізичних та юридичних осіб, примусовому вилученню не підлягають, оскільки під поняттям «вилучення майна» законодавець передбачив лише позбавлення державних підприємств, державних господарських об'єднань права господарського відання або оперативного управління індивідуально визначеним державним майном з метою його передачі для потреб держави в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану.

З одного боку, логіка законодавця зрозуміла, що вилученню з користування підлягає лише державне майно, оскільки воно вже є у власності держави, а тому може використовуватися в умовах воєнного чи надзвичайного стану і не потребує відчуження. Незрозуміло лише, чому законодавець обмежився суб'єктним складом, у кого може бути вилучене державне майно, та підставами, на котрих це майно в них знаходиться. Державне майно, в т. ч. земельні ділянки можуть перебувати в

користуванні інших юридичних та фізичних осіб на праві постійного користування, оренди, суперфіцію, емфітевзису чи іншому правовому титулі.

З приводу комунального або приватного майна, то таке, за умовами Закону про реквізицію, підлягає примусовому відчуженню і переходить у власність держави. Водночас чомусь законодавець не врегулював питання процедури відчуження комунального або приватного майна, котре перебуває в користуванні третіх осіб на праві оперативного управління чи господарського відання, праві постійного користування, оренди чи іншому правовому титулі. Вказане має наслідком порушення прав та охоронюваних інтересів користувачів цього майна.

Зокрема, видається, що в Законі про реквізицію мали б бути закріплені положення про автоматичне припинення всіх майнових прав третіх осіб на земельні ділянки комунальної та приватної власності, які реквізуються, аналогічно тому, як це є в Законі про відчуження землі для суспільних потреб. Водночас вони відсутні, що є прогалиною законодавства. Враховуючи те, що за загальним правилом чинне законодавство України не передбачає припинення речових прав на чуже майно у зв'язку зі зміною власника цього майна, вказаний недолік Закону про реквізицію на практиці може викликати багато спірних ситуацій.

Для виходу з цієї ситуації пропонуємо внести зміни до Закону про реквізицію, включивши положення про автоматичне припинення всіх речових прав та обтяжень третіх осіб на земельні ділянки комунальної та приватної власності. Такий підхід є найоптимальнішим варіантом для всіх учасників відповідних суспільних відносин, враховуючи винятковість ситуації, зумовленої надзвичайним чи воєнним станом і необхідністю швидкого вчинення дій з метою відвернення загрози. З приводу земельних ділянок державної власності, які перебувають у користуванні третіх осіб, то припинення цих прав може відбуватися у зв'язку з прийняттям рішення про вилучення земельних ділянок. А тому, для цього необхідно в Законі про реквізицію розширити коло суб'єктів, у котрих може бути вилучене державне майно, та переліку правових підстав володіння (користування) ними цим майном.

До моменту внесення відповідних змін до Закону про реквізицію вилучати земельні ділянки, які перебувають у користуванні фізичних та юридичних осіб для потреб держави в умовах режиму воєнного та надзвичайного стану, на наш погляд, можна лише в судовому порядку, передбаченому ст. 149 ЗК України та ст. 32-1 Закону «Про оренду землі» (вилучення земельної ділянки для суспільних потреб). А тому в межах нашого дослідження в контексті Закону про реквізицію ми розглядаємо питання охорони та захисту прав лише власників реквізованих земельних ділянок.

Аналіз положень Закону про реквізицію свідчить, що відшкодування вартості реквізованої земельної ділянки може відбуватися як у натуральній, так і в грошовій формі. Вказане відшкодування має бути повним і його особливістю є те, що воно може відбуватися як до моменту відчуження земельної ділянки, так і після скасування правового режиму воєнного чи надзвичайного стану. Проводять це відшкодування за рахунок коштів державного бюджету. Механізм здійснення виплат наступної повної компенсації за відчужене майно визначено Порядком розгляду заяв та здійснення виплат для наступної повної компенсації за майно, примусово відчужене в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України № 998 від 31.10.2012 р. [27].

Підставою для визначення розміру компенсації є оцінка майна, яку проводять у порядку, встановленому законодавством про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність. У разі неможливості залучити до оцінки майна суб'єктів оціночної діяльності, таку оцінку проводять органи державної влади або органи місцевого самоврядування за погодженням із власником майна. У разі відмови або відсутності власника майна зазначені органи мають право проводити таку оцінку самостійно.

Оцінка майна, за якою попередньому власнику було відшкодовано вартість примусово відчуженого майна, може бути оскаржена до суду. Цікавим видається спосіб такого оскарження, оскільки на думку деяких дослідників, особа не може звертатися до суду з вимогою про визнання звіту оцінювача недійсним [16, с. 172].

Крім цього, згідно з позицією ВПВС правова природа звіту про оцінку майна унеможлиблює здійснення судового розгляду щодо застосування до нього наслідків, пов'язаних зі скасуванням юридичних актів чи визнанням недійсними правочинів [117]. А тому, ми вважаємо, що якщо попередній власник майна, яке було примусово відчужене, не погоджується з розміром відшкодування, він може оскаржити оцінку цього майна шляхом подання позову про відшкодування його вартості. В процесі розгляду справи, попередній власник не позбавлений права клопотати про призначення судової експертизи щодо визначення вартості відчуженого майна.

Досліджуючи питання розміру відшкодування шкоди власникові земельної ділянки за її примусове відчуження в умовах режимів воєнного чи надзвичайного стану, ми стикаємося з надзвичайно цікавою проблемою, котра потребує не лише наукового дослідження, але також і чіткого законодавчого закріплення.

Зміст ст. 25 Закону України «Про правовий режим надзвичайного стану» № 1550-III від 16.03.2000 р. [184] та ст. 23 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» № 389-VIII від 12.05.2015 р. [183] свідчить, що у вказаних нормативних актах, під збитками, які завдано юридичним і фізичним особам реквізицією, розуміють лише вартість реквізованого майна. В Законі про реквізицію під терміном «компенсація» теж розуміють лише право на відшкодування вартості майна. За таких умов постає питання, чи відшкодовують власникові реквізованої земельної ділянки упущену вигоду, оскільки незважаючи на те, що вона не передбачена вказаними нормативно-правовими актами, право на відшкодування такої передбачено Порядком відшкодування збитків. За результатами власного підходу до дослідження цього питання, доходимо висновку, що власникові земельної ділянки, яка була відчужена в умовах правового режиму надзвичайного чи воєнного стану, не відшкодовують збитки у вигляді неотриманих ним доходів. Аргументація цього така.

Статтею 64 Конституції України визначено, що в умовах воєнного або надзвичайного стану можуть встановлюватися окремі обмеження прав і свобод, у тому числі і права власності. Варто зазначити, що обмеження особи її права власності

повинне відповідати певним вимогам, що випливають із норм як національного законодавства, так і ст. 1 Першого протоколу Конвенції, оскільки Конвенція, як слушно зазначає Н. С. Кузнецова, приписами ст. 1 Першого протоколу покладає на державу обов'язок забезпечити для фізичних та юридичних осіб право мирно володіти своїм майном і гарантувати його [79, с. 38 - 39].

Як вбачаємо з практики ЄСПЛ при розгляді справ щодо порушення прав, передбачених ст. 1 Першого протоколу Конвенції, суд неодноразово зазначав, що на державу покладено зобов'язання підтримувати справедливий баланс при зіткненні державних і приватних інтересів. Такий баланс не повинен порушуватися, а отже, органи влади зобов'язані діяти так, щоб результат їхніх дій пропорційно відповідав подальшим цілям.

Досліджуючи питання справедливого балансу в справі «Джеймс та інші проти Сполученого Королівства» [277], ЄСПЛ зауважив, що відчуження майна в суспільних інтересах, без виплати при цьому компенсації, може бути виправданим лише за наявності виняткових обставин. Передання права власності від однієї особи до іншої без сплати суми, яка більш-менш відповідає вартості майна, звичайно становить непропорційне втручання, яке не можна вважати виправданим у контексті ст. 1 Першого протоколу Конвенції. Однак ця стаття не гарантує права на повну компенсацію за всіх обставин. Законні цілі забезпечення «інтересів суспільства», які передбачаються заходами економічної реформи чи заходами, призначеними забезпечити більшу соціальну справедливість, можуть диктувати необхідність неповного відшкодування ринкової вартості такого майна (п. 54).

У подальшому ЄСПЛ у своїй практиці намагався цей висновок сформулювати чіткіше і зрозуміліше. У справі «Літгоу та інші проти Сполученого Королівства» [278] при вирішенні питання щодо справедливості суми компенсації ЄСПЛ зазначив, що не існує права на повну компенсацію експропрійованих активів. Компенсація, однак, має бути розумно пов'язаною з вартістю майна. ЄСПЛ також звернувся до заходів, спрямованих на досягнення більшої соціальної справедливості, як до приводу для



проведення специфічних розрахунків суми компенсації за експропрійовані активи, та зазначив, що стандарт компенсації у справах про націоналізацію може відрізнятися від стандартів, які застосовують під час розгляду справ щодо іншого вилучення майна (п. 121).

З огляду на викладене, враховуючи винятковість обставин, у яких відбувається реквізиція, встановлення законодавцем у спеціальному Законі про реквізицію компенсації за вилучене майно, яка не передбачає відшкодування збитків у вигляді неотриманих доходів, а також можливість здійснення компенсації після вилучення майна якраз і є тим відмінним стандартом, який відрізняє склад і порядок відшкодування збитків за вилучення майна в мирний час та в умовах правових режимів надзвичайного чи воєнного стану. Відшкодування власнику земельної ділянки її повної вартості розумно співвідноситься з цінністю цієї ділянки та не порушує справедливого балансу при зіткненні державних та приватних інтересів.

Підсумовуючи викладене, вбачаємо, що у разі примусового вилучення земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб між сторонами існують регулятивні правовідносини, в межах котрих відбувається охорона майнових прав власника (володільця) земельної ділянки. Нормами чинного законодавства встановлено єдині правила поведінки для суб'єктів примусу та межі їх впливу на особу власника (володільця), дотримання котрих призводить до правомірного набуття у власність (заволодіння) земельної ділянки. Ці норми передбачають як процедуру вилучення земельної ділянки, так і процедуру відшкодування вартості власнику (володільцю) земельної ділянки та всіх інших збитків, пов'язаних із таким вилученням.

**2.2. Особливості правовідношення у разі примусового вилучення земельної ділянки внаслідок порушення власником (володільцем) вимог законодавства**

Нормами ст. 140 ЗК України передбачено, що невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк є підставою для примусового припинення права власності. Порядок такого припинення визначено в ст. 145 ЗК України.

Варто зазначити, що положення ст. 145 ЗК України в існуючій редакції неодноразово зазнавали критики з боку науковців, у зв'язку з тим, що вона не передбачає належного порядку припинення права власності та не деталізує процедури примусового відчуження земельної ділянки. Також висловлюють сумніви у конституційності такої норми, адже згідно зі ст. 41 Конституції України примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності [97, с. 357, 362]. Крім цього, вказана стаття не передбачає можливості компенсації за примусово відчужене майно, що прямо суперечить ст. 41 Конституції України.

ЄСПЛ керується тим, що відсутність у національному законодавстві необхідної чіткості та точності, які передбачають можливість різного тлумачення певних питань, порушує вимогу «якості закону», передбачену Конвенцією, та не забезпечує адекватного захисту від свавільного втручання публічних органів державної влади у майнові права заявника [224].

А тому доцільно приділити увагу всім етапам та проблемним питанням примусового припинення права власності згідно зі ст. 145 ЗК України для того, щоб виробити спільні підходи до єдиного тлумачення її норм судами України, оскільки саме вони повинні примусово припиняти право власності осіб на земельні ділянки з дотриманням прав усіх учасників вказаних суспільних відносин.

Перша проблема, з якою стикаємося під час застосування ст. 145 ЗК України, це суб'єкти, котрих можна примусово позбавити права власності, і категорія земель, які можна примусово відчужити.

На думку О. В. Єлісеєвої, оскільки іноземні особи, особи без громадянства та спільні підприємства не можуть набути у власність землі несільськогосподарського

призначення і, відповідно, не можуть їх відчужувати, відтак, дія ст. 145 ЗК України розповсюджується лише на випадки невідчуження іноземними особами та особами без громадянства земельних ділянок сільськогосподарського призначення [36, с. 168].

Також А. М. Мірошніченко вважає, що диспозиція ст. 145 ЗК України поширюється лише на випадки, передбачені ч. 4 ст. 81, ч. 4 ст. 82 ЗК України, оскільки вказану статтю доцільно розглядати в сукупності зі ст. 140 ЗК України, яка передбачає можливість припинення права власності на земельну ділянку не у всіх випадках, коли суб'єкт не може мати її у власності, а лише у випадку невиконання обов'язків щодо відчуження іноземними особами та особами без громадянства земельних ділянок сільськогосподарського призначення [98, с. 391].

Водночас наш підхід до визначення суб'єктів, котрих можна позбавити права власності на підставі ст. 145 ЗК України, полягає в тому, що іноземні особи та особи без громадянства можуть успадковувати не лише земельні ділянки сільськогосподарського призначення, але також і землі несільськогосподарського призначення (як ті, що згідно з ч. 2 ст. 82 ЗК України можуть їм належати на праві власності, так і ті, що не можуть). А тому на підставі цієї статті можна примусово припинити право власності іноземних юридичних та фізичних осіб, а також осіб без громадянства на земельні ділянки сільськогосподарського призначення та земельні ділянки несільськогосподарського призначення, набуті ними в порядку спадкування, котрі не можуть перебувати у власності цих осіб.

При цьому ми керуємося тим, що хоча чинний ЗК України і не передбачає можливості успадковувати іноземцями та особами без громадянства земельні ділянки несільськогосподарського призначення, водночас його положення також не містять заборони щодо можливості такого спадкування. Окрім цього, принцип рівності усіх суб'єктів права власності, закріплений у ст. 13 Конституції України та ст. 5 ЗК України передбачає, що закон не може містити необгрунтованих винятків і обмежень. А такими винятками якраз є те, що за однакових умов (неможливість бути суб'єктом права власності) земельне законодавство в одних випадках передбачає можливість

спадкування земель (сільськогосподарського призначення), а в інших – ні (несільськогосподарського призначення).

Водночас за змістом ст. 374 ЦК України іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на землю відповідно до закону. При цьому цей закон не може обмежуватися ст. 82 ЗК України, оскільки право власності на земельну ділянку може виникати й з інших підстав, які не передбачені нею. Правила спадкування майна, в т. ч. земельних ділянок, передбачені в Книзі 6 ЦК України «Спадкове право», положення котрого є спеціальними. Нормами цього кодексу не встановлено жодних обмежень щодо передачі в спадщину певної категорії земельних ділянок, не встановлено жодних обмежень для юридичних осіб та фізичних осіб (якщо вони живі на момент відкриття спадщини) виступати спадкоємцями та не встановлено жодних обмежень у праві спадкодавця призначати собі спадкоємців. А тому, на наш погляд, спадкування земельної ділянки є особливим, серед інших, способом набуття права власності на неї, котрий не може бути обмежений у ЗК України. Саме цим зумовлена наявність норм у ЗК України про необхідність відчуження земель у випадку набуття їх у власність у порядку спадкування суб'єктами, котрі не можуть бути власниками.

У цьому випадку погоджуємося повністю з думкою А. М. Мірошніченка, що положення ст. 140 та ст. 145 ЗК України не у всіх випадках передбачають можливість припинення права власності на земельну ділянку, а лише у випадку невиконання в добровільному порядку обов'язків суб'єктом щодо її відчуження протягом року з моменту переходу такого права. Окрім того, вважаємо, що невстановлення обов'язку в ч. 4 ст. 81, ч. 4 ст. 82 ЗК України відчужити землі несільськогосподарського призначення не має жодного правового значення, оскільки такий обов'язок передбачено положеннями ч. 1 ст. 145 ЗК України.

Також погоджуємося з думкою згаданого науковця, що за чинної редакції ст. 145 ЗК України, право власності на земельну ділянку не може бути припинене у випадку, коли громадянин України, що має у власності земельну ділянку, згодом змінить

громадянство [98, с. 391]. А тому з метою уникнення колізій у законодавстві, які призводять до ситуацій, коли суб'єктами права власності на земельні ділянки можуть виступати особи, які згідно зі ЗК України не мають на це права, ч. 1 ст. 145 ЗК України варто доповнити положенням, що відчуженню підлягають не лише земельні ділянки, які не можуть належати відповідним суб'єктам станом на момент переходу права власності до них, але також і земельні ділянки, котрі на момент набуття особами їх у власність могли їм належати, однак у подальшому внаслідок зміни чи втрати громадянства, а також внаслідок зміни у складі засновників юридичної особи ці особи перестали бути суб'єктами відповідного права.

Потрібно зазначити, що 31.03.2020 р. прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» [164], який набере чинності 01.07.2021 р. і котрим внесено зміни в ЗК України, в т. ч. викладено ст. 145 ЗК України в новій редакції. Слід також наголосити, що до КСУ подано конституційне подання 53 народних депутатів України про визнання цього Закону неконституційним. Станом на 16.10.2020 р. відкрито конституційне провадження в цій справі, однак рішення ще не ухвалено [58]. А тому, необхідно детальніше зупинитися на дослідженні умов згаданого Закону.

Так, норми ч. 1 ст. 145 ЗК України в новій редакції теж встановлюватимуть обов'язок відчужувати земельну ділянку, якщо вона переходить до особи, яка не може набуватися нею у власність. А тому, і надалі невирішеним залишатиметься питання зміни громадянином України свого громадянства.

Окрім цього, в контексті суб'єктів, на котрих поширюватимуться положення ст. 145 ЗК України, прийнятий закон не лише не вирішує існуючих проблем, а, беручи до уваги значну кількість недоліків, які є в ньому, лише збільшує ці проблеми.

Зокрема, проблемним видається питання щодо можливості успадковувати іноземними особами та особами без громадянства земель сільськогосподарського призначення і, відповідно, можливість подальшого примусового відчуження від них цих земельних ділянок. Прийнятим законом викладено у новій редакції ст. 130 ЗК

України, яка на сьогоднішній день регулює питання, хто може виступати покупцями земель сільськогосподарського призначення. З 01.07.2021 р. вказана стаття передбачатиме випадки набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення та осіб, які можуть набувати права власності на них. Враховуючи те, що законодавець вжив термін «набуття права власності», то презюмується, що ця стаття має регулювати всі випадки, за яким набувається таке право, в т. ч. і спадкування. За змістом вказаної статті особами, які зможуть набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виступатимуть громадяни України, юридичні особи України, створені за законодавством України, учасниками котрих є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади; територіальні громади і держава. Водночас цією статтею взагалі не передбачено можливості набуття іноземними особами та особами без громадянства права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Вона регулює лише, що іноземці та особи без громадянства, за умови, якщо про це буде схвалено на референдумі, зможуть набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах, які є власниками земель сільськогосподарського призначення. Також, за умови схвалення цього на референдумі, набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення зможуть юридичні особи, засновані за законодавством України, учасниками або бенефіціарами котрих є іноземці або особи без громадянства.

З огляду на викладене, на перший погляд, з 01.07.2021 р. іноземці та особи без громадянства не зможуть успадковувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Непрямим доказом цього також є те, що законодавець у прийнятому законі виключив п. «д» ч. 1 ст. 143 ЗК України про те, що підставою примусового припинення прав на земельну ділянку є невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим кодексом. Водночас проблемність ситуації полягає в тому, що, виключивши відповідне положення зі ст. 143 ЗК України, законодавець залишив без змін аналогічне

положення в п. «е» ч. 1 ст. 140 ЗК України, яка регулює підстави припинення права власності на земельну ділянку.

Окрім цього, прийнятим Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» не внесено жодних змін до ст. ст. 81, 82 ЗК України, котрими передбачено, що землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними особами та особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню. Також цим законом не передбачено жодних змін до ЦК України, в частині встановлення заборони на передачу іноземним особам та особам без громадянства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, як і не передбачено неможливість успадковувати землі сільськогосподарського призначення.

А тому, з огляду на це, а також те, що норми ЦК України є спеціальними щодо питання спадкування майна і в цих нормах не міститься обмежень щодо передачі у спадщину земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на наш погляд, іноземні особи та особи без громадянства після 01.07.2021 р. надалі зможуть успадковувати як землі сільськогосподарського призначення, так і землі несільськогосподарського призначення, які не можуть належати їм на праві власності.

Окрім цього, з 01.07.2021р. ст. 145 ЗК України регулюватиме питання не лише примусового припинення права власності осіб на земельні ділянки, які не можуть належати їм на праві власності, але також і інших осіб, які порушили обов'язок щодо її відчуження протягом встановленого законом строку. До останніх осіб належатимуть банки, які набули право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення і не відчужили їх на земельних торгах протягом двох років з дня набуття цього права, а також особи, які набули у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення понад граничну площу земель, які дозволяється мати у власності (10 000 га.).

З приводу осіб, які набувають у власність земельні ділянки понад законодавчо встановлені норми, то необхідно звернути увагу на недоліки прийнятого закону в цій

частині. Зокрема, ч. 3 ст. 145 ЗК України регламентуватиме, що у разі порушення вимог ст. 130 ЗК України щодо граничної площі земель сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у власності однієї особи, земельні ділянки, площа яких перевищує зазначені граничні розміри, конфіскують за рішенням суду. Зміст конфіскації, враховуючи положення ч. 4 цієї статті, полягатиме в продажі земельної ділянки на земельних торгах із виплатою її колишньому власнику ціни проданої земельної ділянки, за вирахуванням витрат, пов'язаних із її продажем. Водночас, згідно з викладеною в новій редакції ч. 3 ст. 130 ЗК України порушення вимог у частині набуття у власність земельної ділянки сільськогосподарського призначення понад граничні норми є підставою для визнання правочину, за яким набувається таке право недійсним, а також для конфіскації земельної ділянки.

За таких умов наведені положення цих статей протирічать одне одному і на практиці викликатимуть багато спірних ситуацій, оскільки за змістом ст. 216 ЦК України наслідком визнання правочину недійсним є те, що кожна зі сторін зобов'язана повернути другій стороні в натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину. Відтак, незрозумілим залишається, від кого примусово повинна відчужуватися (конфісковуватися) земельна ділянка і кому повинні виплачуватися кошти від її реалізації – відчужувачу цієї земельної ділянки за недійсним правочином чи її набувачу.

На наш погляд, зміст ч. 3 ст. 145 ЗК України свідчить про те, що положення цієї статті поширюються на набувача у власність земельної ділянки, і саме від нього повинна відчужуватися земельна ділянка. Враховуючи це, немає ніякої доцільності у визнанні правочину недійсним. Навіть більше, визнання правочину недійсним порушуватиме права особи, яка відчужила за ним земельну ділянку, оскільки набувач цієї ділянки вправі буде звернутися з вимогою про повернення йому коштів, які він сплатив за цим правочином. Отже з ч. 3 ст. 130 ЗК України потрібно вилучити положення про визнання правочину недійсним.



Окрім цього, підставою примусового відчуження (конфіскації) земельної ділянки, на наш погляд, слугуватиме не сам факт набуття особою у власність земельної ділянки сільськогосподарського призначення понад законодавчо встановлені норми, а, враховуючи положення ч. 1 ст. 145 ЗК України, факт невідчуження особою протягом року в добровільному порядку площі земельної ділянки, яка перевищує ці норми.

Найбільша проблема зі застосуванням чинної редакції ст. 145 ЗК України полягає в тому, що в ній не зазначено процедури примусового відчуження земельної ділянки, зокрема, не вказано, які органи повинні звертатися до суду з позовом про її примусове відчуження, спосіб, у який має відбуватися таке відчуження, і дії, які необхідно вчинити, якщо за результатами відчуження її не буде продано.

Статтею 348 ЦК України, яка регламентує припинення права власності на майно, яке не може їй належати, детальніше встановлено цю процедуру. Зокрема, зазначено, що у випадку, якщо майно не відчужене протягом встановленого строку, таке підлягає примусовому продажу за рішенням суду на підставі заяви відвідного органу державної влади з поверненням колишньому власникові суми виторгу з вирахуванням витрат, пов'язаних із відчуженням майна. Якщо майно не було продане, його за рішенням суду передають у власність держави з виплатою колишньому власникові суми, визначеної за рішенням суду.

Певні проблеми можуть виникнути з приводу того, чи можна застосовувати у відносинах щодо примусового відчуження земельної ділянки положення ст. 348 ЦК України, оскільки випадки, коли може бути примусово припинено право власності особи, передбачені законодавцем у ст. 348 ЦК України та ст. 145 ЗК України, відрізняються. На відміну від ст. 145 ЗК України, положення ст. 348 ЦК України поширюються на випадки, коли особа з незаборонених законом підстав набула права власності на майно, однак зобов'язана відчужити це майно, з підстав подальшого прийняття закону, норми котрого забороняють їй мати у власності це майно.

На наш погляд, незважаючи на вказану відмінність, положення ст. 348 ЦК України у правовідносинах, пов'язаних із примусовим відчуженням земельної ділянки,

необхідно застосовувати з урахуванням положень ст. 8 ЦК України (аналогія закону). Крім цього, враховуючи недосконалість ст. 145 ЗК України, вказані положення ЦК України, разом із положеннями інших нормативних актів, про котрі йтиметься нижче, дають можливість виробити єдині підходи щодо здійснення процедури примусового відчуження земельної ділянки в такий спосіб, що б було дотримано права та охоронювані законом інтереси осіб, право котрих припиняється.

Зокрема, незважаючи на те, що ст. 145 ЗК України не встановлено обов'язку, що примусове відчуження має відбуватися в оплатному порядку, такий обов'язок прямо випливає з положень ст. 41 Конституції України та ст. 1 Першого протоколу Конвенції. Чинне законодавство України встановлює лише один випадок безоплатного позбавлення особи права власності – конфіскацію, котру в цих відносинах застосовувати не можна. А тому, враховуючи вказані норми та норми ст. 348 ЦК України, під примусовим відчуженням земельної ділянки необхідно розуміти примусовий її продаж.

Як вже зазначалося вище, ст. 145 ЗК України, яка набере чинності 01.07.2021 р., прямо передбачатиме, що примусове відчуження відбуватиметься в оплатному порядку на земельних торгах. Водночас, на наш погляд, законодавцем було вибрано явно невдалий термін «конфіскація» для позначення процесу оплатного відчуження на прилюдних торгах. Зокрема, в юридичній літературі під терміном «конфіскація» розуміють безоплатне вилучення у власність держави усього або частини майна, яке є особистою власністю громадянина [267]. А тому, замість терміна «конфіскація» доцільно було залишити існуючий термін «відчуження» або вжити термін «вилучення».

Положення ЗК України, котрі існували в редакції до прийняття Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону» № 5077-VI від 05.07.2012 р. [166], передбачали, що у разі звернення стягнення на земельну ділянку, що перебуває у власності громадянина чи юридичної особи, земельна ділянка підлягає продажу на земельних торгах, які

проводять у формі аукціону. Після прийняття вказаного закону ст. 135 ЗК України передбачає, що на земельних торгах може відбуватися продаж земельних ділянок, які перебувають у приватній власності винятково в добровільному порядку. Примусово продаж земельних ділянок здійснює державний або приватний виконавець шляхом звернення стягнення на них під час виконання рішень у порядку встановленому Законом України «Про виконавче провадження».

Необхідно окремо звернути увагу також на особливості, які стосуються примусової реалізації земельних ділянок, від осіб, що не можуть мати їх у власності.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а також несільськогосподарського призначення, котрі не можуть перебувати у власності іноземців та осіб без громадянства, в розумінні ст. 178 ЦК України є обмежено оборотоздатними. Водночас, ст. 61 Закону України «Про виконавче провадження» передбачає, що шляхом електронних торгів відбувається реалізація арештованого майна, крім майна, вилученого з цивільного обороту або обмежено оборотоздатного. Порядок реалізації обмежено оборотоздатного майна визначено законодавством.

Уся проблема полягає в тому, що на сьогоднішній день, законодавством не визначено порядку реалізації обмежено оборотоздатного майна, зокрема земельних ділянок, що не можуть перебувати у власності іноземців та осіб без громадянства. А тому вказана обставина ставить під сумнів як правомірність примусового відчуження цих ділянок, так і правомірність набуття на них права власності потенційними покупцями. Однозначно такий порядок необхідно визначити на законодавчому рівні.

Водночас, відсутність цього порядку не повинна бути перешкодою для виконання рішення суду про примусовий продаж земельної ділянки. ЄСПЛ неодноразово наголошував на тому, що право на суд було б ілюзорним, якби правова система допускала, щоб остаточне судове рішення, яке має обов'язкову силу, не виконувалося на шкоду одній зі сторін [223]. А тому невиконання судового рішення загрожує сутності права на справедливий розгляд судом.

Більше того, відсутність порядку реалізації обмежено оборотоздатного майна не повинна бути підставою відмови судом у захисті порушених інтересів осіб, які звертаються до нього, та підставою для відмови в задоволенні позовних вимог про примусове відчуження земельних ділянок. Зокрема, ст. 13 Конвенції гарантує право на ефективний засіб юридичного захисту кожному, чиї права та свободи було порушено. У процесуальному законодавстві України передбачено, що у випадку, якщо закон або договір не визначають ефективного способу захисту порушеного права чи інтересу особи, такий спосіб захисту може визначити суд у своєму рішенні відповідно до викладеної в позові вимоги. Відповідний спосіб захисту не повинен суперечити закону.

З огляду на викладене, до моменту визначення на законодавчому рівні порядку реалізації обмежено оборотоздатного майна, вважаємо, що органи, які звертаються із позовом про примусове відчуження земельних ділянок вправі просити суд визначити порядок реалізації (продажу) земельної ділянки, оскільки лише в такому випадку обраний ними спосіб захисту буде ефективним.

На наш погляд, при визначенні такого порядку першочергово треба керуватися існуючим законодавством України, зокрема Законом України «Про виконавче провадження» та Порядком реалізації арештованого майна. З урахуванням того, що в цих нормативно-правових актах є застереження, що вони не регулюють випадки реалізації обмежено оборотоздатного майна, суди повинні брати до уваги їхні положення не як норми прямої дії, а на підставі ст. 8 ЦК України (аналогія закону) з урахуванням обмежень та особливостей, встановлених законодавством України, які регулюють правовий режим земельних ділянок, що примусово відчужуються. Зважаючи на те, що примусове звернення стягнення на нерухоме майно, передбачене Законом України «Про виконавче провадження», призначене реалізувати це майно за найвищою ціною, в такому випадку максимально забезпечуються інтереси осіб, право власності котрих припиняється.

У разі визначення порядку реалізації земельних ділянок, із особливостей та обмежень суд першочергово повинен зазначити, що їх покупцями не можуть бути

іноземці та особи без громадянства. Якщо примусовій реалізації підлягає земельна ділянка сільськогосподарського призначення, то її покупцями можуть виступати особи, передбачені в ст. 130 ЗК України.

Другою особливістю, яка відрізняє примусову реалізацію земельних ділянок на підставі ст. 145 ЗК України від звернення стягнення на майно, яке відбувається на підставі Закону України «Про виконавче провадження», є те, що жодні виручені від продажу кошти не перераховують стягувачу. Всі кошти, за винятком витрат виконавчого провадження та виконавчого збору, перераховують боржникові. З 01.07.2021 р. ця особливість втратить свою актуальність, оскільки ст. 145 ЗК України передбачатиме, що колишньому власникові земельної ділянки виплачують ціну проданої земельної ділянки, за вирахуванням витрат, пов'язаних із її продажем.

Третя особливість, про котру варто зазначити у рішенні суду, зумовлена метою примусової реалізації земельної ділянки, а саме тим, що наслідком такої реалізації має бути припинено право власності на неї. В цьому контексті впливає обов'язок, а не право стягувача залишити за собою земельну ділянку, якщо її не придбали на третіх торгах інші особи зі сплатою боржнику її вартості за ціною третіх торгів. А тому передбачення в рішенні такого обов'язку стягувача відповідатиме як меті примусового відчуження, так і положенням ст. 348 ЦК України, про те, що якщо майно не було продане, його за рішенням суду передають у власність держави з виплатою суми, встановленої в рішенні.

З огляду на викладене вище, на наш погляд, цілком відповідатиме чинному законодавству України і не викликатиме жодних сумнівів щодо правомірності примусової реалізації земельної ділянки визначення судом у рішенні, що примусовий продаж цієї ділянки повинен відбуватися відповідно до норм Закону України «Про виконавче провадження» з урахуванням наведених вище особливостей.

З приводу органів, котрі вправі звертатися до суду з вимогою про примусовий продаж земельної ділянки, то, як зазначив Вищий спеціалізований суд з розгляду цивільних та кримінальних справ, позивачем про примусове відчуження іноземцями чи

особами без громадянства успадкованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути відповідні органи прокуратури в межах повноважень, визначених законодавством [168].

Не заперечуючи можливості подавати органами прокуратури позови про примусовий продаж земельних ділянок, ми все-таки вважаємо, що ці органи не можуть виступати самостійними позивачами, а можуть подавати ці позови як в інтересах відповідних органів державної влади, так і в інтересах органів місцевого самоврядування. В такому випадку статусу позивача набувають вказані органи, а не прокуратура.

До висновку про те, що позивачами повинні виступати державні органи та органи місцевого самоврядування, ми доходимо в контексті дослідження процедури примусового продажу земельних ділянок. Враховуючи те, що у випадку нереалізації цієї ділянки на електронних торгах, її власником стає стягувач, відтак, ним (позивачем) повинен бути орган, який може бути власником та розпорядником відповідної категорії земель. Прокуратура таким органом від імені держави не виступає. Водночас, перелік таких органів і їхні повноваження визначено в ст. 122 ЗК України.

А тому за відсутності в ст. 145 ЗК України чітко визначеного органу, котрий вправі звертатися з позовом про примусове відчуження земельної ділянки, наша позиція полягає в тому, що для визначення позивачів до уваги треба брати категорію земель та місцезнаходження земельних ділянок, які підлягають відчуженню, а також те, котрий із передбачених у ст. 122 ЗК України органів вправі розпоряджатися вказаною земельною ділянкою, у разі якщо вона не перебуває в приватній власності.

Необхідно зазначити, що в ст. 145 ЗК України, в редакції, яка набере чинності 01.07.2021 р., законодавець дещо врегулював питання із суб'єктом, котрий вправі звертатися в суд з вимогою про примусове відчуження земельної ділянки. Таким суб'єктом виступатиме орган, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель (Держгеокадастр - *авт.*). Визначення законодавцем вказаного органу, як суб'єкта звернення з позовом про примусове відчуження, на наш погляд, є досить

дискусійним, враховуючи все викладене нами вище. Зокрема, законодавець знову чомусь не передбачив обставин і, відповідно, алгоритму дій на той випадок, коли ділянку на земельних торгах не буде продано. А тому, зазначений нами порядок примусового відчуження земельної ділянки буде актуальним і після набрання чинності змін до ст. 145 ЗК України.

Недосконалість чинної конструкції ст. 145 ЗК України, окрім зазначених вище проблем, породжує також і проблеми щодо визначення позовних вимог, котрі повинні заявлятися органами під час пред'явлення позову про примусовий продаж земельної ділянки. Вказане зумовлює те, що на практиці суди часто задовольняють вимоги, які задоволенню не підлягають у зв'язку з неналежним способом захисту. Як наслідок, у разі задоволення таких вимог, права колишніх власників земельних ділянок порушуються.

Зокрема, в Єдиному державному реєстрі судових рішень можна знайти рішення судів, у котрих вони припиняють право власності іноземців на земельну ділянку шляхом її відчуження на користь територіальної громади [190; 206]. Така позиція судів є досить сумнівною, оскільки ст. 348 ЦК України передбачає можливість передачі майна у власність держави з виплатою встановленої суми лише у випадку, якщо воно не було продано на торгах. На наш погляд, відчуження земельної ділянки на користь органів державної влади або місцевого самоврядування з виплатою певної ціни, без її продажу на електронних торгах, коли інші суб'єкти можуть придбати її за більшу суму, безпосередньо порушує права іноземців та осіб без громадянства.

На практиці трапляються випадки, коли суд зобов'язує іноземних громадян відчужити земельну ділянку протягом одного року з дня припинення мораторію [201]. Такі рішення теж є досить дискусійними, оскільки, враховуючи імперативні приписи ЗК України про необхідність відчуження іноземцями земельних ділянок, які не можуть їм належати, мораторій на таке відчуження не поширюється. Про вказане зазначає також Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ у листі № 10-71/0/4-13 від 16.01.2013 р. [168].

Часто буває, що суди поряд із примусовим відчуженням земельних ділянок ухвалюють рішення про визнання недійсними державних актів про право власності на земельну ділянку, виданих іноземцям [202], або про скасування державної реєстрації права власності за особою [189]. На наш погляд, хоча законодавством передбачено відповідні способи захисту прав, водночас у спорах щодо примусового відчуження земельних ділянок їх застосовувати не можна.

Державний акт є офіційним документом, котрий видавали до 01.01.2013 р. на підставі рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування і який посвідчує відповідне право особи на земельну ділянку. У спорах, пов'язаних із правом власності, недійсними можуть визнаватися як зазначені рішення, так і самі акти. Також варто мати на увазі, що підставою для визнання недійсними рішень та актів є їхня суперечність з актами цивільного законодавства на момент видачі та порушення цивільних прав та інтересів інших осіб. Окрім того, у спірних правовідносинах державні акти видавали іноземцям та особам без громадянства правомірно на підставі закону в порядку спадкування. А тому підстав для визнання їх недійсними немає. Примусове відчуження земельної ділянки не може слугувати підставою для визнання акту недійсним.

Аналогічна ситуація зі скасуванням державної реєстрації права власності особи. Державна реєстрація цього права, відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», - це лише офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно. Відтак, скасування державної реєстрації прав можливе лише у випадку скасування юридичних фактів, які слугують підставою набуття цих прав. Саме по собі скасування державної реєстрації прав є неефективним способом, оскільки не призводить до захисту порушеного права. Враховуючи те, що під час розгляду спору щодо примусового відчуження земельної ділянки правовстановлюючі документи іноземців та осіб без громадянства не оскаржують, відтак, безпідставним є задоволення вимоги про скасування їхнього права власності.



Підсумовуючи викладене, можна дійти висновку, що органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у разі звернення до суду з вимогою про примусове відчуження земельних ділянок від іноземців чи осіб без громадянства, повинні заявляти вимогу про припинення права власності особи на земельну ділянку шляхом її продажу на електронних торгах у порядку, передбаченому нормами Закону України «Про виконавче провадження» для звернення стягнення на нерухоме майно боржника, з урахуванням таких особливостей: покупцями земельної ділянки можуть виступати, зокрема, особи, передбачені в ст. 130 ЗК України, і не можуть виступати іноземці та особи без громадянства; всі отримані за продаж земельної ділянки кошти, за винятком витрат виконавчого провадження та виконавчого збору, перераховують боржникові; у випадку нереалізації земельної ділянки на третіх електронних торгах, вона підлягає передачі стягувачу зі сплатою останнім боржнику її вартості за ціною третіх торгів [76, с. 138].

Досліджуючи питання охорони прав володільця (користувача) земельної ділянки в разі її примусового вилучення внаслідок порушення ним вимог законодавства, необхідно зазначити, що підстави для припинення права тимчасового користування земельною ділянкою (оренди, суперфіцію, емфітевзису та сервітуту) передбачені в ст. ст. 406, 412, 417 ЦК України, ст. ст. 102, 102-1 ЗК України та ст. ст. 31, 32 Закону України «Про оренду землі» [177]. Підстави для припинення права постійного користування земельною ділянкою визначені в ст. 141 ЗК України. Водночас правові наслідки припинення суперфіцію в ст. 102-1 ЗК України не передбачені. Вказане питання врегульоване в ст. 417 ЦК України [77, с. 78].

Окрім цього, ст. 143 ЗК України визначено підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку. Привертає увагу те, що вказаною статтею не виокремлено особливостей примусового припинення права власності чи права користування. Серед науковців тривають дискусії щодо доцільності існування ст. 143 ЗК України, як і дискусії з приводу співвідношення положень вказаної статті зі ст. ст. 140 та 141 ЗК України. Одні вчені вважають, що право власності на земельну ділянку може бути

припинене як у випадках, передбачених ст. 140 ЗК України, так і у випадках, передбачених ст. 143 ЗК України, але не передбачених ст. 140 ЗК України [4, с. 56; 57, с. 47]. Інша позиція полягає в тому, що ст. 140 ЗК України є спеціальною щодо ст. 143 ЗК України, тому право власності на земельну ділянку може бути припинене лише у випадках, визначених ст. 140 ЗК України [40, с. 88; 48, с. 170].

На наш погляд, наявність ст. 143 ЗК України в існуючій редакції є недоцільною, оскільки всі передбачені нею підстави для примусового припинення прав на землю окремо зазначено в ст. ст. 140 і 141 ЗК України як підстави для припинення права власності на землю або права користування нею. А тому думки науковців з приводу того, що вказані статті є спеціальними стосовно ст. 143 ЗК України, більш слушні.

Зокрема, зі ст. 143 ЗК України вбачаємо, що нею до підстав примусового припинення права користування землею віднесено лише використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, а також використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам, зокрема неусунення допущених порушень законодавства, пов'язаних із забрудненням земель. У цій статті чомусь не передбачено таких підстав, які зазначені в ст. 141 ЗК України, а саме систематична несплата земельного податку або орендної плати, а також використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини. Як наслідок, при розгляді конкретних справ, суди трактують положення ЗК України, як такі, що припинення права користування земельною ділянкою може відбуватися в загальному порядку або в примусовому порядку на підставі рішення суду. Суди вважають, що ст. 143 ЗК України визначає перелік підстав примусового припинення права користування, який є вичерпним, і позбавлення суб'єкта права постійного користування земельної ділянки в судовому порядку поза межами підстав, визначених вказаною статтею, є порушенням права останнього на користування земельною ділянкою [145].

На наш погляд, дискусійною є позиція судів, що перелік підстав примусового припинення права користування землею, визначений у ст. 143 ЗК України, є вичерпним. Зокрема, при віднесенні підстав припинення права користування

земельною ділянкою до примусових чи добровільних, або таких, що залежать від настання певних обставин, передусім необхідно досліджувати характер цих підстав, а не те, що вони зазначені в ст. 143 ЗК України, яка є недосконалою. За своїм правовим характером припинення користування земельною ділянкою з підстав систематичної несплати земельного податку або орендної плати, як і з підстав використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини, є примусовим, і відсутність цих підстав у ст. 143 ЗК України, не змінює їх примусового характеру. А тому під примусовим вилученням земельної ділянки внаслідок порушення її володільцем (користувачем) вимог законодавства України треба розуміти як підстави, передбачені в ст. 143 ЗК України, так і підстави, передбачені в ст. 141 ЗК України, а також підстави примусового припинення права тимчасового користування земельною ділянкою, які практично є аналогічними (виняток становлять лише підстави примусового розірвання договорів унаслідок порушення їх умов однією зі сторін, невикористання земельного сервіту протягом трьох років та невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років).

Порядок припинення права користування земельними ділянками, які використовують з порушенням земельного законодавства, передбачено в ст. 144 ЗК України. Цей порядок стосується як припинення права постійного користування земельною ділянкою, так і припинення права тимчасового використання такої, і зводиться до того, що у разі виявлення порушень земельного законодавства, державний інспектор сільського господарства або державний інспектор з охорони довкілля складає протокол та видає землекористувачу вказівку про усунення цих порушень. Якщо цієї вказівки користувач земельної ділянки в установленій строк не виконає, то державний інспектор накладає на користувача адміністративне стягнення та повторно видає вказівку про припинення правопорушення чи усунення його наслідків у 30-денний строк. У разі повторного невиконання вказівки та неусунення порушень законодавства в передбачений строк інспектор звертається до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про

припинення права користування земельною ділянкою. Рішення вказаних органів про припинення права користування може бути оскаржене землекористувачем у судовому порядку.

Варто зазначити, що існуюча редакція ст. 144 ЗК України вносить певний дисонанс з приводу того, який орган припиняє право користування земельною ділянкою. Зі змісту цієї статті виходить, що таким органом виступає орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування. Водночас, ст. 143 ЗК України передбачено, що примусове припинення прав на земельну ділянку відбувається в судовому порядку. Якщо порівнювати положення про припинення права постійного користування землею з положеннями ст. 32 Закону України «Про оренду землі», які регулюють припинення договору оренди шляхом його розірвання, то бачимо, що за аналогічних підстав (використання земельної ділянки всупереч екологічним вимогам та всупереч її цільовому призначенню) розірвання договору оренди землі відбувається в судовому порядку.

У судовій практиці у зв'язку з колізією норм вказаних статей виникає чимало проблем. Зокрема, як роз'яснив Пленум Верховного Суду України (далі – Пленум ВСУ) у п. 8 Постанови № 7 від 16.04.2004 р. у передбаченому ст. 144 ЗК України випадку припинення права користування землею проводиться в судовому порядку за позовом відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, недодержання якого є підставою для визнання рішення цього органу недійсним [185]. Водночас, під час розгляду справ щодо визнання недійсними таких рішень, суди, як правило, уникають можливості визнавати їх недійсними з підстав відсутності повноважень в органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування на їх прийняття [237].

В інших випадках у процесі розгляду справ щодо припинення права користування земельною ділянкою суди відмовляли в задоволенні вимог, оскільки не було дотримано передбаченого ст. 144 ЗК України порядку, адже з приписів цієї статті, а також ст. 143 ЗК України вбачається, що волевиявлення органу місцевого

самоврядування щодо припинення права користування земельною ділянкою відбувається в судовому порядку шляхом прийняття відповідних рішень [137; 136].

Наше трактування ст. 144 ЗК України зводиться до того, що орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування після отримання від державного інспектора клопотання про припинення права користування земельною ділянкою та матеріалів про порушення її володільцем (користувачем) вимог чинного законодавства України, як розпорядник земельної ділянки та сторона правовідносин щодо користування нею, права котрої порушуються, має надати відповідь на подане клопотання, в котрій висловити свою позицію щодо можливості припинення права користування. Згідно з вимогами чинного законодавства України, таку відповідь вказані органи приймають у формі рішень. Окрім того, враховуючи приписи ст. 143 ЗК України про судовий порядок примусового припинення прав, зміст рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про припинення права користування земельною ділянкою має зводитися до констатації наявності підстав для припинення землекористування та звернення з цією метою до суду. Це рішення не може слугувати підставою для внесення відповідних змін до реєстру речових прав на земельну ділянку. У випадку здійснення таких змін, вони мають бути визнані недійсними в судовому порядку. Прийняте органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування рішення може бути оскаржене землекористувачем у судовому порядку не у зв'язку з порушенням його прав, а у зв'язку з порушенням його охоронюваного законом інтересу. Відтак, правильною видається практика судів, які відмовляють у позовах про припинення права користування земельною ділянкою через те, що відповідними органами не прийнято рішення.

Під час розгляду спорів щодо припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку з її використанням всупереч екологічним вимогам чи всупереч її цільовому призначенню, варто мати на увазі, що сам по собі факт такого використання не є самостійною підставою для припинення відповідного права. Для цього також необхідно встановити те, що володільцем (користувачем) земельної ділянки не було

усунуто обставин протиправності на вимогу державного інспектора. А тому, окрім дослідження наявності згаданого рішення органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування, суди повинні досліджувати матеріали справи про адміністративне правопорушення, а саме наявність акту перевірки дотримання вимог земельного законодавства; протоколу про адміністративне правопорушення; припису (з вимогою усунення порушення земельного законодавства) з доказами скерування такого володільцеві (користувачу) земельної ділянки; акту обстеження ділянки. За відсутності одного із цих документів у задоволенні позовних вимог про припинення права користування земельною ділянкою треба відмовляти у зв'язку з недотриманням законодавчо встановленого порядку припинення такого.

У процесі розгляду спорів щодо припинення права постійного користування чи права оренди земельною ділянкою у зв'язку з її використанням не за цільовим призначенням, необхідно мати на увазі, що підставою для такого припинення є її використання всупереч цільовому призначенню, а не її невикористання за цільовим призначенням [169]. Відтак, якщо державним інспектором буде встановлено лише факт невикористання земельної ділянки за її цільовим призначенням, припиняти право користування не можна. Вказане не стосується випадків припинення сервітуту та договору суперфіцію, оскільки ст. ст. 102 та 102-1 ЗК України прямо передбачено, що невикористання сервітуту або земельної ділянки для забудови протягом трьох років є підставою для припинення відповідних прав.

У разі припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку зі систематичною несплатою орендної плати чи земельного податку, необхідно керуватися тим, що передбачений ст. 144 ЗК України порядок такого припинення на вказані правовідносини не поширюється, оскільки чинним законодавством України не передбачено можливості державним інспекторам сільського господарства чи з охорони довкілля накладати на володільців (користувачів) земельних ділянок адміністративне стягнення у зв'язку з несплатою орендної плати чи земельного податку.

За загальним правилом, передбаченим у ст. ст. 31, 32 Закону України «Про оренду землі», розірвання договору оренди землі у зв'язку з несплатою орендної плати відбувається на вимогу органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування в судовому порядку. На наш погляд, враховуючи приписи ч. 4 ст. 31 вказаного Закону, сторони в договорі оренди можуть погодити і позасудовий порядок такого припинення.

Цікавим видається порядок припинення права постійного користування земельною ділянкою у зв'язку з несплатою земельного податку. Останнім часом практика судів все частіше зводиться до того, що оскільки систематична несплата земельного податку не внесена до переліку підстав примусового припинення прав на земельну ділянку, зазначеного в ст. 143 ЗК України, то припинення права користування відбувається в загальному порядку – за рішенням компетентного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування, а не за рішенням суду. Відтак, у задоволенні позовних вимог щодо такого припинення суди відмовляють [146].

На наше переконання, така позиція є необґрунтованою, оскільки, як вже зазначалося вище, відсутність серед підстав, передбачених ст. 143 ЗК України систематичної несплати земельного податку, не змінює примусового характеру припинення права користування у зв'язку з цим. Більше того, ні ст. 141 ЗК України, ні іншими статтями ЗК України не передбачено, що припинення права з наведеної підстави відбувається за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування. Положеннями ст. ст. 12, 17 ЗК України, які передбачають повноваження вказаних органів, теж не передбачено їхнього права припинити постійне землекористування у зв'язку з несплатою земельного податку. Водночас, згідно з імперативною нормою, передбаченою ч. 2 ст. 19 Конституції України, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, а також їхні посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України. З огляду на це, відповідне припинення права постійного користування земельною ділянкою має відбуватися в судовому порядку. Окрім цього, навіть якщо припустити про можливість припинення цього права в

позасудовому порядку, то з огляду на положення ст. 124 Конституції України, наявність такого порядку не може слугувати підставою для відмови в задоволенні позовних вимог за наявності обставин несплати податку.

Під час розгляду відповідної категорії справ суди повинні встановити наявність факту систематичної несплати земельного податку чи орендної плати. Проблемність ситуації полягає в тому, що ні ЗК України, ні Закон України «Про оренду землі» не визначають поняття систематичності. Свого часу, це поняття було визначено в Законі України «Про плату за землю» № 2535-ХІІ від 03.07.1992 р. [181], але на сьогоднішній день він є нечинним. Практика судів стоїть на тій позиції, що систематичність передбачає два або більше випадки несплати орендної плати, передбаченої договором, і разове порушення умов договору не є підставою для його розірвання [130; 147]. Вказана позиція, на наш погляд, потребує удосконалення з огляду на те, що незрозумілим залишається факт того, чи ці два випадки несплати орендної плати (земельного податку) мають бути підряд чи протягом певного періоду.

Проаналізувавши зміст поняття «систематичність», наведене у «Великому тлумачному словнику сучасної української мови» [10], доходимо висновку, що під систематичною несплатою орендної плати (земельного податку) розуміють два і більше випадки її несплати підряд. У випадку, якщо в ході розгляду справи про припинення права користування земельною ділянкою буде встановлено, що випадки несплати відбувалися протягом певного періоду, але не підряд, примусово припиняти таке право з підстав, передбачених п. «д» ст. 141 ЗК України, не можна.

Цікавою видається ситуація, коли наявний факт систематичної сплати орендної плати (земельного податку) не в повному обсязі. Касаційним цивільним судом у складі Верховного Суду (далі – КЦС ВС) зроблено висновок, з котрим ми повністю погоджуємося, що сплата орендної плати не в повному обсязі, визначеному договором, є підставою для розірвання такого договору, оскільки зобов'язання має виконуватися належно відповідно до умов договору та вимог цивільного законодавства України [155].



На наш погляд, вказане стосується як несплати орендної плати за землю, так і несплати земельного податку за постійне користування землею, оскільки підставою виникнення цивільних прав та обов'язків є не лише договори, але й акти органів державної влади та органів місцевого самоврядування.

У процесі розгляду спорів щодо припинення права користування земельною ділянкою з підстав систематичної несплати орендної плати чи земельного податку варто мати на увазі, що сам по собі факт такої несплати не є безумовною самостійною підставою для припинення права користування. Як зазначила ВПВС, під час вирішення судом питання щодо розірвання договору оренди землі за обставин систематичного невнесення орендної плати застосуванню підлягають положення ч. 2 ст. 651 ЦК України в частині істотності допущеного порушення договору, визначеної через іншу оціночну категорію – значну міру позбавлення того, на що особа розраховувала при укладенні договору [121]. З огляду на те, що станом на момент подання позову про розірвання договору, заборгованість з орендної плати була сплачена повністю і навіть наявною була передплата, ВПВС дійшла висновку про відсутність підстав уважати, що порушення договору було істотним, відтак, у вимозі про розірвання договору необхідно відмовити.

На наше переконання, аналогічний підхід доцільно застосовувати в процесі розгляду спорів щодо припинення права постійного користування земельною ділянкою з підстав систематичної несплати земельного податку. Хоча у вказаних відносинах ми не можемо застосовувати положення ст. 651 ЦК України, оскільки договірні відносини між сторонами відсутні, проте, можна зробити висновок, що у випадку, якщо мав місце факт систематичної несплати податку, але станом на момент подання позову вказаний податок було сплачено повністю, внаслідок чого порушення усунуто в добровільному порядку, то припинення права постійного землекористування в такому випадку порушуватиме принцип пропорційності та накладатиме на володільця (користувача) земельної ділянки надмірний тягар, унаслідок чого відбудеться порушення вимог ст. 1 Першого протоколу Конвенції.

Дискусійним залишається питання щодо можливості припинення права користування земельною ділянкою, якщо орендна плата чи земельний податок були сплачені повністю після подання відповідного позову до суду і до моменту ухвалення рішення судом. У деяких випадках суди притримуються наведеної позиції ВПВС та відмовляють у задоволенні позовних вимог щодо розірвання договору оренди [148]. Водночас, на наш погляд, положення п. «д» ст. 141 ЗК України надають право органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування вимагати припинення права користування землею у випадку, коли систематична несплата земельного податку чи орендної плати мала місце станом на момент звернення з відповідним позовом до суду, і подальша сплата цієї заборгованості не може слугувати підставою для відмови їм у такій вимозі.

Підсумовуючи викладене вище, доходимо висновку, що метою виникнення правовідносин щодо примусового вилучення земельної ділянки від особи, котрій вона не може належати на праві власності, є усунення порушень вимог закону, спричинених бездіяльністю фізичної або юридичної особи, а також дотримання вимог чинного законодавства України щодо неможливості знаходження у власності визначених осіб певних категорій земель, тобто задоволення суспільного інтересу. В той час як метою виникнення правовідносин щодо припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку з її використанням всупереч вимогам законодавства є припинення порушення прав, і в цих правовідносинах органи державної влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи виступають лише власниками земельних ділянок, права котрих порушено і котрі звертаються до суду за захистом своїх прав.

### **2.3. Правові підстави примусового вилучення земельної ділянки у разі звернення стягнення на майно власника за його зобов'язаннями**

Звернення стягнення на майно (в т. ч. на земельну ділянку) за зобов'язаннями власника цього майна є підставою для примусового припинення права власності. Ця підстава передбачена як ст. 346 ЦК України, так і ст. ст. 140 і 143 ЗК України. Передусім привертає увагу факт неузгодженості нормативного формулювання цієї підстави у вказаних законодавчих актах. Зокрема, в ЦК України відповідна підстава сформульована як «звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника», тоді як у ст. 140 ЗК України йдеться про «звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора». Останнє законодавче формулювання, на наш погляд, є невдалим, оскільки воно не повністю відображає різноманітність усіх випадків припинення права власності, які охоплює ця підстава. Зокрема, звернення стягнення на земельну ділянку може бути не лише засобом захисту прав кредитора в зобов'язанні, де ділянка виступає його предметом, але також і засобом захисту прав інших кредиторів за зобов'язаннями не пов'язаними з цією земельною ділянкою. Потрібно сказати, що в ст. 143 ЗК України законодавець виправив цей недолік та зазначив, що право на земельну ділянку примусово припиняється у разі примусового звернення стягнення на неї за зобов'язаннями власника цієї земельної ділянки.

Досліджуючи проблематику звернення стягнення на майно боржника, цілком слушно зазначає С. Я. Фурса, що про неї варто говорити в різних аспектах, а саме: 1) про сутність і зміст інституту «звернення стягнення на майно боржника»; 2) про передумови звернення стягнення на майно боржника; 3) про конкретні дії державного виконавця щодо звернення стягнення на майно боржника [242, с. 9].

Говорячи про сутність інституту звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями її власника, то в цьому випадку ми погоджуємося з думкою О. В. Єлісеєвої, що таке звернення є видом майнової відповідальності особи за неможливість

виконання взятих на себе зобов'язань. Відтак, звернення стягнення можливе: на земельну ділянку як предмет іпотеки, ренти, неустойки; в разі відсутності у боржника достатніх грошових коштів та майна для задоволення вимог кредиторів, що не пов'язане з банкрутством юридичної особи або громадянина підприємця; при банкрутстві юридичної особи або громадянина підприємця [36, с. 141 - 143].

Також А. Б. Наконечний притримується позиції, що передумовами примусового звернення стягнення на земельну ділянку є невиконання її власником умов відповідних іпотечних договорів; банкрутство юридичної особи; набрання чинності рішення суду про грошове зобов'язання власника земельної ділянки перед кредитором чи кредиторами [102, с. 110].

З огляду на це, досить дискусійним є положення ст. 143 ЗК України, а також твердження деяких науковців [98, с. 384] про те, що звернення стягнення на земельну ділянку відбувається в судовому порядку. Більше того, ВСУ у листі від 01.07.2013 р. зазначав, що відповідно до ст. 378 ЦК України право власності особи на земельну ділянку може бути припинене за рішенням суду у випадках, встановлених законом. Оскільки відбувається це на підставі судового акта і має відсильний характер, може йтися про випадки примусового припинення права власності на підставах, визначених ст. 140 ЗК України, а саме звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора [2].

Водночас, на нашу думку, примусове припинення права власності на земельну ділянку у випадку звернення стягнення на неї відбувається не лише в судовому порядку на вимогу кредитора, але також і за виконавчим написом нотаріуса про задоволення вимог іпотекодержателя. Крім цього, в процесі примусового виконання рішення суду та/або виконавчого напису нотаріуса про стягнення з власника земельної ділянки боргу (за зобов'язаннями, де ділянка не виступає їх предметом), у випадку відсутності в нього коштів, державний виконавець звертатиме стягнення на земельну ділянку в примусовому порядку, без звернення до суду [75, с. 298]. Також не можна говорити про судовий порядок реалізації земельної ділянки банкрута, оскільки,

незважаючи на те, що процедуру банкрутства здійснює суд, саму реалізацію майна проводить ліквідатор на підставі рішення комітету кредиторів.

На практиці найчастіше трапляються випадки звернення стягнення на земельні ділянки, які було передано в іпотеку для забезпечення виконання основного зобов'язання, оскільки, як слушно зазначає А. А. Герц, розвиток торгівлі показав, що кредиторів вигідніше залишати заставлене майно у боржника з метою створення йому умов для виконання свого зобов'язання [14, с. 6]. При цьому стороною основного зобов'язання може виступати як сам власник земельної ділянки, так і третя особа. Ю. Є. Ходико наголошує на тому, що механізм звернення стягнення на об'єкт іпотеки забезпечує процедуру, за допомогою якої досягається економічний ефект іпотеки, а саме «заповнення майнової прогалини» кредитора, що виникла у зв'язку з неналежним виконанням боржником основного зобов'язання [250, с. 179].

Правила про іпотеку землі, а також підстави та порядок звернення стягнення на неї встановлені в Законі України «Про іпотеку» № 898-IV від 05.06.2003 р. [173], а також ЗК України та ЦК України. На думку М. М. Дякович, порядок застави земельних ділянок повинен регулювати Закон України «Про іпотеку» з урахуванням особливостей їх правового режиму, установленим земельним законодавством [34, с. 7].

Особливості іпотеки землі переважно пов'язані із земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Зокрема, іпотекодержателями цих земель можуть бути лише банки. Відповідно до ст. 15 Закону України «Про іпотеку», реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення при зверненні стягнення на предмет іпотеки відбувається на прилюдних торгах. Звідси робимо висновок, що не можна звертати стягнення на земельну ділянку сільськогосподарського призначення шляхом її передачі у власність іпотекодержателеві чи шляхом її продажу будь-якій особі покупцеві. Правочини, на підставі котрих звернення стягнення здійснюються відповідними способами, в позасудовому порядку треба визнавати недійсними.

Необхідно зазначити, що з 01.07.2021 р. п. 15 Перехідних положень ЗК України, який набуде чинності, передбачатиме можливість переходу до банків права власності на земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва як предмет застави. Водночас жодних змін з цього приводу до ст. 15 Закону України «Про іпотеку» не передбачено.

Аналіз норм Закону України «Про іпотеку» дає змогу зробити висновок, що законодавцем визначено три способи звернення стягнення на предмет іпотеки – судовий (на підставі рішення суду) та два позасудові (на підставі виконавчого напису нотаріуса та згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя). Водночас таке звернення може відбуватися у двох формах: 1) добровільній (що реалізується на підставі окремо укладеного договору про задоволення вимог іпотекодержателя або іпотечного застереження); 2) примусовій (що відбувається на підставі рішення суду або на підставі виконавчого напису нотаріуса). Враховуючи те, що предметом нашого дослідження є примусове звернення стягнення, ми не досліджуватимемо випадків звернення стягнення на земельну ділянку на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя.

Підставою для звернення стягнення на земельну ділянку як предмет іпотеки є невиконання або неналежне виконання боржником основного зобов'язання, а також невиконання власником земельної ділянки вимоги щодо дострокового виконання основного зобов'язання, пред'явленої йому внаслідок порушення ним обов'язків, встановлених іпотечним договором. При цьому, необхідно мати на увазі, що згідно з ч. 3 ст. 39 Закону України «Про іпотеку» суд вправі відмовити у задоволенні позову про дострокове звернення стягнення на предмет іпотеки, якщо допущене боржником або іпотекодавцем (якщо він є відмінним від боржника) порушення основного зобов'язання чи іпотечного договору не завдає збитків іпотекодержателю і не змінює обсягу його прав.

Водночас ні положеннями вказаної статті, ні іншими положеннями Закону України «Про іпотеку» не визначено, що належить до порушень, які не завдають

збитків іпотекодержателю та не змінюють обсягу його прав. На практиці трапляються випадки, коли суди відмовляли в зверненні стягнення на предмет іпотеки, оскільки вартість предмета іпотеки перевищувала суму заборгованості в декілька разів, відтак, остання була неспівмірною з майном, на котре застосовували звернення стягнення [234]. Водночас, як зазначив ВСУ, законодавством не передбачено такої підстави для відмови в позові про звернення стягнення на предмет іпотеки, як неспівмірність заборгованості за основними зобов'язаннями з вартістю майна, переданого в іпотеку. Вказане може враховуватися лише в разі, якщо порушенням основного зобов'язання іпотекодержателю не завдано збитків [126]. Дещо прояснює ситуацію зі застосуванням ч. 3 ст. 39 Закону України «Про іпотеку» Вищий господарський суд України в постанові № 914/2938/15. Зокрема, у процесі розгляду вказаної справи було встановлено такі обставини: 1) неспівмірність суми заборгованості за кредитом до вартості іпотечного майна; 2) факт погашення боржником основної заборгованості (суми кредиту, відсотків за користування коштами, пені та трьох відсотків річних); 3) унаслідок звернення стягнення на предмет іпотеки позивач намагався задовольнити свої вимоги щодо стягнення штрафів за порушення відповідачем похідних зобов'язань (несвоєчасне надання позичальником звітності, несвоєчасну оплату по договору страхування майна, непереведення оборотів на поточні рахунки та ненадання щоквартальних довідок з інших банків). А тому, з огляду на встановлені обставини, суд відмовив у задоволенні позову, оскільки дійшов висновку, що допущені відповідачем порушення похідних зобов'язань не спричинили для позивача збитків, а нараховані ним штрафи не є його збитками [134].

На наш погляд, у разі застосування положень ч. 3 ст. 39 Закону України «Про іпотеку» під час розгляду справи щодо звернення стягнення на земельну ділянку, суди повинні керуватися тим, що у випадку сплати боржником або іпотекодавцем (якщо він є відмінним від боржника) на момент винесення рішення у справі основної заборгованості (суми кредиту, процентів за користування коштами, трьох відсотків річних), то наявність несплачених штрафних санкцій, за відсутності інших доказів

понесення позивачем збитків, не може слугувати підставою для звернення стягнення на земельну ділянку. При цьому такий висновок можна зробити через те, що штрафні санкції не входять до складу збитків та їх призначення – це покарання порушника і вплив на нього з метою домогтися скорішого припинення порушення та виконання зобов'язання. Також, на нашу думку, необхідно відмовляти в задоволенні позовних вимог до власника земельної ділянки щодо дострокового звернення стягнення на неї, якщо така вимога виникла внаслідок порушення ним передбачених іпотечним договором обов'язків, якщо ці порушення не завдали іпотекодержателю збитків.

Водночас законодавцеві потрібно внести зміни в ст. 39 Закону України «Про іпотеку», зазначивши в ній чіткі критерії, котрими необхідно керуватися з метою встановлення, що саме можна вважати порушенням основного або іпотечного зобов'язання, яке дає підстави для звернення стягнення на майно. Як приклад, можна навести ст. 37 Закону Республіки Білорусь «Про іпотеку», в котрій зазначено, що якщо інше не передбачене іпотечним договором, звернення стягнення на майно, яке є предметом іпотеки, допускається у разі порушення строків внесення платежів більше трьох разів протягом одного року (з 1 січня по 31 грудня). Звернення стягнення на предмет іпотеки не може бути вчинено, якщо боржник за основним зобов'язанням звільняється від відповідальності за таке невиконання чи неналежне виконання [107].

Важливим у контексті досліджуваної проблематики є спосіб реалізації земельної ділянки, про що суд має вказати у своєму рішенні. При цьому необхідно пам'ятати, що право вибору конкретного способу звернення стягнення на предмет іпотеки покладається на іпотекодержателя.

Аналіз норм Закону України «Про іпотеку» свідчить, що таке стягнення може відбуватися такими способами: 1) шляхом продажу земельної ділянки на прилюдних торгах; 2) шляхом продажу іпотекодержателем земельної ділянки будь-якій особі-покупцеві відповідно до процедури, передбаченої ст. 38 Закону України «Про іпотеку».

Статтею 37 Закону України «Про іпотеку» також передбачено такий спосіб звернення стягнення, як передача іпотекодержателю права власності на предмет



іпотеки. Необхідно зазначити, що практика судів була неоднозначною щодо можливості застосування вказаного способу до примусового звернення стягнення. Водночас станом на теперішній час, вона набула сталого виду і зводиться до того, що звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом передачі іпотекодержателю права власності на нього має відбуватися у спосіб, погоджений сторонами в іпотечному договорі, тобто в позасудовому порядку. Суди не наділені повноваженнями звертати стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності на нього за іпотекодержателем [149; 120].

На наш погляд, наведена позиція судів не лише відповідає вимогам чинного законодавства України, але є такою, яка спрямована на охорону прав власника майна (в т. ч. земельної ділянки) у разі примусового припинення прав на нього. Зі всіх способів звернення стягнення на земельну ділянку як предмет іпотеки, визнання права власності на неї за іпотекодержателем є найменш вигідним для власника цієї ділянки, оскільки допускає передачу права власності лише іпотекодержателю і лише за вартістю, визначеною на момент її набуття на підставі оцінки, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності. Тоді як інші способи звернення допускають реалізацію земельної ділянки будь-якому покупцеві за ціною, встановленою за згодою між власником земельної ділянки й іпотекодержателем, або за ціною, не нижчою звичайних цін, або продаж цієї земельної ділянки на прилюдних торгах особі, яка запропонує найвищу ціну.

Примусове звернення стягнення на земельну ділянку шляхом продажу її іпотекодержателем будь-якій особі-покупцеві можливе лише за умови, що сторони договору іпотеки не передбачили цей спосіб звернення стягнення в іпотечному застереженні чи договорі про задоволення вимог іпотекодержателя. Як зазначила ВПВС, у випадку, якщо сторони договору іпотеки передбачили такий спосіб задоволення вимог іпотекодержателя у договорі або застереженні, відповідна позовна вимога є неналежним способом захисту [123].

Позитивними для особи, від якої примусово відчужується земельна ділянка, стали зміни до ст. 39 Закону України «Про іпотеку», що у разі визначення судом способу

реалізації предмета іпотеки шляхом проведення прилюдних торгів ціну предмета іпотеки у рішенні суду не зазначають та визначають при його примусовому виконанні незалежним експертом на рівні, не нижчому за звичайні ціни [163]. До цих змін вказана стаття передбачала, що в рішенні суду про задоволення позову щодо звернення стягнення на предмет іпотеки зазначають, зокрема, початкову ціну предмета іпотеки для його подальшої реалізації. Доцільності такого законодавчого положення не було абсолютно ніякої і на практиці це призводило лише до випадків, що з моменту винесення рішення суду, в котрому була вказана початкова ціна предмета іпотеки і до моменту набрання ним законної сили та вчинення по ньому виконавчих дій, могли минати роки і ця оцінка не відображала вже дійсної вартості майна, чим порушувалися права особи, від котрої його відчужували.

Цікавою і доволі неоднозначною є ситуація зі зверненням стягнення на земельну ділянку як предмет іпотеки без відповідного судового рішення. Зокрема, норми Закону України «Про виконавче провадження» допускають таке звернення стягнення у процесі процедури виконавчого провадження без судового рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки в двох випадках, а саме: 1) у межах процедури стягнення коштів з іпотекодавця на користь іпотекодержателя; 2) у межах процедури стягнення коштів з іпотекодавця на користь третіх осіб, які не є іпотекодержателями. За змістом ст. 51 Закону України «Про виконавче провадження», в останньому випадку стягнення на іпотечну земельну ділянку може бути звернено за сукупності трьох умов, таких як: 1) право іпотеки на земельну ділянку виникло після ухвалення судом рішення про стягнення з її власника коштів на користь третьої (-их) особи (осіб); 2) вартість земельної ділянки, переданої в іпотеку, перевищує розмір заборгованості її власника перед іпотекодержателем; 3) наявна письмова згода на це іпотекодержателя.

У судовій практиці спорів з приводу звернення стягнення на іпотечне майно на користь третіх осіб, які не є іпотекодержателями, незначна кількість, оскільки, як правило, іпотекодержателі згоди на таке звернення не надають (в абсолютній більшості ці спори пов'язані з виключенням майна з-під арешту за позовами іпотекодержателів).

Значно більше спорів пов'язано зі зверненням стягнення на предмет іпотеки в межах процедури стягнення коштів з іпотекодавця на користь іпотекодержателя. Більшість із цих спорів стосуються застосування різного законодавства в процедурі такого стягнення, а саме положення Закону України «Про іпотеку» чи положення Закону України «Про виконавче провадження».

Зокрема, згідно з ч. 7 ст. 51 Закону України «Про виконавче провадження» передбачено, що примусове звернення стягнення на предмет іпотеки відбувається з урахуванням положень Закону України «Про іпотеку». Тлумачачи вказану норму, суди касаційної інстанції притримуються позиції, що спеціальний примусовий порядок звернення стягнення на предмет іпотеки застосовують за умови ухвалення судом рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки або вчинення нотаріусом виконавчого напису. Водночас, якщо виконавчі дії вчиняють на підставі судового рішення про стягнення заборгованості та за відсутності судового рішення або виконавчого напису нотаріуса про звернення стягнення на предмет іпотеки, то вони регулюються загальними нормами Закону України «Про виконавче провадження», а не нормами спеціального Закону України «Про іпотеку» [140; 141].

На наш погляд, така позиція є досить спірною, оскільки, як відомо, у разі порушення зобов'язань за кредитним договором, де боржник виступає одночасно іпотекодавцем, кредитор має право подати позов про стягнення коштів з боржника або подати позов про звернення стягнення на предмет іпотеки. Як слушно зазначають І. В. Спасибо-Фатеева та Л. І. Григор'єва, керуючись законодавством про виконавче провадження та про іпотеку, обидва способи захисту прав кредитора/іпотекодержателя (чи то за позовом про стягнення боргу, чи за позовом про звернення стягнення на предмет іпотеки) зводяться до звернення стягнення. За першим позовом – на все майно боржника, серед якого і заставлене, а за другим – на предмет іпотеки [220, с. 39]. При чому відбувається це звернення примусово і на прилюдних торгах як у першому випадку, так і в другому. Відтак, на наш погляд, положення ч. 7 ст. 51 Закону України «Про виконавче провадження» варто тлумачити так, що під «примусовим зверненням

стягнення на предмет іпотеки» розуміють не лише випадки примусового звернення, які визначені в Законі України «Про іпотеку» (рішення суду чи виконавчий напис нотаріуса про звернення стягнення на предмет іпотеки), а спосіб примусового виконання рішення суду чи виконавчого напису нотаріуса про стягнення коштів з іпотекодавця.

Враховуючи, що виконання рішення суду про стягнення заборгованості має відбуватися за рахунок усього майна належного боржнику, то у випадку ухвалення відповідного рішення суд вже не вправі буде змінити його на звернення стягнення на предмет іпотеки. Водночас, згідно ст. 17 Закону України «Про іпотеку», іпотека припиняється в разі, зокрема, реалізації предмета іпотеки відповідно до цього Закону. Отже, вказане доводить, що незважаючи на те, який у рішенні суду чи виконавчому написі нотаріуса зазначено спосіб його виконання, примусове звернення стягнення на земельну ділянку, яка є предметом іпотеки, має відбуватися відповідно до Закону України «Про іпотеку», оскільки метою реалізації іпотечного майна є припинення іпотечних правовідносин.

Відповідно до ст. 42 Закону України «Про іпотеку», боржник вправі до дня продажу предмета іпотеки на прилюдних торгах виконати вимогу за основним зобов'язанням чи ту її частину, виконання якої прострочено, разом із відшкодуванням будь-яких витрат та збитків, завданих іпотекодержателю, що є підставою для припинення реалізації предмета іпотеки на прилюдних торгах. Очевидно, що вказане законодавче положення не можна застосовувати до випадків реалізації предмета іпотеки в межах процедури стягнення коштів з іпотекодавця на користь третіх осіб, які не є іпотекодержателями.

За змістом ст. ст. 45, 46 Закону України «Про іпотеку» будь-який учасник може бути покупцем предмета іпотеки, якщо він запропонує найвищу ціну. Якщо переможець прилюдних торгів відмовився від підписання протоколу або сплати коштів за придбане майно у встановлений законом строк, наступний учасник, що запропонував найвищу ціну, але не нижчу за початкову, оголошується переможцем

торгів. За його відсутності або відмови прилюдні торги оголошують такими, що не відбулися. Вказане законодавче положення дозволяє судам займати позицію, що оголошення переможцем прилюдних торгів третього і наступного учасників цих торгів є порушенням порядку їх проведення, і такі дії не відповідають вимогам Закону України «Про іпотеку» [150].

Дискусійною видається позиція законодавця, чому він обмежився лише можливістю визнати переможцями прилюдних торгів особу, яка запропонувала найвищу ціну, і другого після нього учасника. Зокрема, ст. 45 Закону України «Про іпотеку» дозволяє визнавати торги такими, що відбулися, навіть якщо на них зареєструвався один учасник і ним придбано майно за початковою ціною. Відтак, метою прилюдних торгів є продаж майна за найвищою ціною, але не нижче початкової. А тому у випадку відмови переможця торгів і наступного учасника від придбання майна, це майно варто було б пропонувати кожному наступному учасникові, який запропонував ціну, вищу від початкової. Й у випадку відмови останнього учасника від його придбання, визнавати торги такими, що не відбулися. На практиці часто виникають ситуації, коли на прилюдні торги з ліквідного майна, яким безумовно є земельна ділянка, реєструється значна кількість покупців, серед яких недобросовісні, метою котрих є не придбати майно, а усунути добросовісних покупців від можливості придбати таке. Як правило, ці два недобросовісні покупці пропонують за майно «захмарну» ціну, яка в будь-якому випадку перевищує цінові пропозиції інших учасників, стаючи двома першими учасниками. В подальшому вони відмовляються від придбання цього майна, а самі торги визнаються такими, що не відбулися, хоча третій у черзі реальний покупець може пропонувати ціну, яка значно перевищує початкову.

Відтак, існуюча редакція ст. ст. 45, 46 Закону України «Про іпотеку» порушує права власника майна, яке відчужується, оскільки після визнання торгів такими, що не відбулися, майно виставляють на другі торги за нижчою ціною. А тому в Закон про іпотеку необхідно внести відповідні зміни.

Привертають увагу недоліки ст. 49 Закону України «Про іпотеку», оскільки незважаючи на те, що положення частини першої цієї статті надають право іншим кредиторам відповідно до пріоритету їхніх зареєстрованих вимог залишати за собою іпотечне майно, якщо торги визнають такими, що не відбулися, вказані особи, по суті, позбавлені цього права, оскільки в разі відмови іпотекодержателя від права залишити майно за собою за ціною перших торгів, його виставляють на другі торги. Як наслідок, суди визнають незаконними дії виконавця в межах процедури стягнення коштів з іпотекодавця на користь третіх осіб щодо передачі іпотечного майна стягувачу, який не є іпотекодержателем, оскільки іпотекодержатель просив про проведення других торгів [154].

Окрім цього, порушують права особи, майно котрої перебуває в іпотеці, положення Закону України «Про іпотеку», які наділяють іпотекодержателя лише правом залишити за собою предмет іпотеки за початковою ціною прилюдних третіх торгів у разі оголошення цих торгів такими, що не відбулися. При цьому в законодавстві відсутні наслідки відмови іпотекодержателя щодо такого залишення майна. Попередня редакція ст. 49 Закону України «Про іпотеку» передбачала, що якщо іпотекодержатель не скористався таким правом, іпотека могла бути припиненою за рішенням суду. На сьогоднішній день, припинити право іпотеки в судовому порядку у зв'язку з нереалізацією іпотекодержателем свого права не можна, оскільки положення ст. 17 Закону України «Про іпотеку» та ст. 593 ЦК України не містять такої підстави припинення. Водночас ст. 12 ЦК України передбачає, що нездійснення особою своїх цивільних прав не є підставою для їх припинення.

Така ситуація є вкрай негативною і порушує права особи, земельна ділянка котрої перебуває в іпотеці, оскільки іпотека є обтяженням земельної ділянки [85, с. 9], яке перешкоджає власнику цього майна вільно здійснювати свої правомочності щодо нього. Нереалізація іпотекодержателем свого права протягом тривалого періоду і, як наслідок, існування відповідного обтяження на земельній ділянці створює ситуацію невизначеності для її власника, чим покладає на нього непропорційний тягар, що є

порушенням ст. 1 Першого протоколу Конвенції. Відтак, у ст. ст. 17, 49 Закону про іпотеку та ст. 593 ЦК України необхідно внести зміни, передбачивши, що підставою для припинення іпотеки є нереалізація іпотекодержателем свого права на залишення за собою предмета іпотеки за результатами третіх прилюдних торгів.

Окрім звернення стягнення на земельну ділянку як предмет іпотеки, допускається також звернення стягнення на неї під час виконання судових рішень та виконавчих написів нотаріуса щодо стягнення з власників земельної ділянки коштів, які підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження», та Порядком реалізації арештованого майна, затвердженим Наказом Міністерства юстиції України № 2831/5 від 29.09.2016 р. [172] (далі – Порядок реалізації майна).

За змістом ст. 48 Закону України «Про виконавче провадження» звернення стягнення на земельну ділянку полягає в її арешті, вилученні та примусовій реалізації на прилюдних торгах. Про звернення стягнення на неї виконавець виносить постанову. Варто зазначити, що звернення стягнення на земельну ділянку та інше нерухоме майно боржника відбувається в останню чергу, оскільки в першу чергу звертається стягнення на кошти боржника у національній та іноземній валютах. І тільки в разі відсутності у боржника коштів та інших цінностей, достатніх для задоволення вимог стягувача, стягнення звертають також на належне боржнику майно. При цьому, передусім звертають стягнення на окрему від будинку земельну ділянку і в останню чергу – на прилеглу до житлового будинку земельну ділянку.

Важливою гарантією прав власника земельної ділянки є те, що у разі, якщо сума, що підлягає стягненню за виконавчим провадженням, не перевищує 20 розмірів мінімальної заробітної плати, то не допускається звернення стягнення на єдине житло боржника та земельну ділянку, на котрій розташоване таке житло.

Статтею 55 Закону України «Про виконавче провадження» та додатком до нього визначено майно, на котре не може бути звернено стягнення. Незважаючи на те, що в переліку цього майна немає земельних ділянок сільськогосподарського призначення,

однак, на наш погляд, не допускається звернення стягнення на них (за винятком примусового відчуження земельних ділянок від осіб, котрі не можуть мати їх у власності), враховуючи наявність на сьогоднішній день мораторію, передбаченого п. 15 Перехідних положень ЗК України. Хоча серед дослідників існують і протилежні думки з цього приводу [84, с. 85]. Зокрема, В. В. Носік притримується позиції, що звернення стягнення на земельну ділянку не є відчуженням земельної ділянки за волею власника, а є одним із правових засобів забезпечення боргових зобов'язань [106, с. 35].

Передбачений ЗК України мораторій поширюється не на всі земельні ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності, а лише на ті, що надані фізичним та юридичним особам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також земельні ділянки, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства. На інші земельні ділянки, які входять до складу земель сільськогосподарського призначення, передбачені ст. 22 ЗК України і які перебувають у приватній власності, мораторій не поширюється.

Необхідно зазначити, що серед науковців постійно ведуться дискусії щодо доцільності існування вказаного мораторію. Більшість дослідників наголошують, що незважаючи на інтерес інвесторів, Україна в даний час не може повною мірою використати свій значний потенціал через відсутність основного елемента земельних відносин – сформованого лібералізованого ринку сільськогосподарських земель [284, с. 104] та сходяться на думці, що існуючий мораторій позбавляє значну кількість українських громадян користуватися своїми конституційними правами та перешкоджає розвитку ринку сільського господарства [283, с. 176]; інші наголошують на необхідності його скасування лише за умов вчинення комплексу дій, спрямованих на захист державного інтересу, оскільки відкриття ринку землі може мати як позитивні, так і негативні результати [280, с. 46].



Варто наголосити, що з 01.07.2021 р. допускатиметься можливість відчуження земельних ділянок приватної власності, на котрі зараз є мораторій, однак особливістю такого відчуження буде те, що ці ділянки до 01.01.2024 р. не можна буде відчужувати на користь юридичних осіб (за винятком переходу до банків права власності на земельні ділянки як предмет застави).

Важливим аспектом щодо охорони прав власника земельної ділянки в процедурі звернення стягнення на неї є визначення її початкової вартості, згідно з котрою вона виставлятиметься на торги. Визначення такої вартості відбувається за взаємною згодою сторін виконавчого провадження. При цьому необхідно мати на увазі, що досягнення згоди між сторонами виконавчого провадження щодо вартості майна є їхнім правом, а не обов'язком. А тому, якщо вони в 10-денний строк від дня винесення постанови про арешт майна не досягають згоди щодо вартості земельної ділянки, виконавець самостійно із залученням суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання визначає її вартість за ринковими цінами, що діють на день визначення вартості майна. У разі, якщо сторони не згодні з результатами визначення вартості чи оцінки майна, вони мають право оскаржити її в судовому порядку. Хоча відповідне оскарження не зупиняє передачі майна на реалізацію, за винятком випадків зупинення такої передачі судом.

Суттєвим недоліком існуючої редакції Закону України «Про виконавче провадження» є те, що власників майна, котре примусово відчужується, а також інших сторін виконавчого провадження, позбавили права вимагати проведення рецензування звіту про оцінку майна у випадку, якщо вони заперечують щодо результатів оцінки. Зокрема, Закон України «Про виконавче провадження» № 606-XIV від 21.04.1999 р. [161] у ст. 58 передбачав обов'язок державного виконавця призначати рецензування звіту про оцінку майна, якщо однією зі сторін заперечуються результати оцінки. І лише в разі незгоди з оцінкою, визначеною за результатами рецензування, сторони мали право оскаржити її в судовому порядку. В існуючій редакції Закону України «Про виконавче провадження» відповідне положення відсутнє, що, на наш погляд, надає

право державному або приватному виконавцю не лише відмовити стороні виконавчого провадження в рецензуванні звіту про оцінку, але також не брати до уваги рецензію, зроблену на замовлення сторони виконавчого провадження, яка може бути негативною. Така ситуація порушує права особи, яка не погоджується з вартістю майна (як правило, це особа, майно котрої відчужується), оскільки рецензування звіту полягає в критичному розгляді та наданні висновків щодо повноти оцінки майна, правильності її виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна. Оскарження результатів оцінки в судовому порядку не замінює її рецензування, оскільки в багатьох випадках у процесі розгляду та надання висновків щодо повноти і правильності оцінки потрібні спеціальні знання, якими суд не володіє. І встановлення процесуальними кодексами десятиденного строку розгляду скарги на дії державного виконавця з моменту її подання теж фактично унеможлиблює в судовому порядку призначати експертизу оспорюваної оцінки майна.

Реалізація земельної ділянки відбувається після визначення її вартості шляхом електронних торгів відповідно до Порядку реалізації майна. Для проведення електронних торгів достатньо реєстрації хоча б одного учасника, й у випадку запропонування ним цінової пропозиції, яка дорівнює стартовій ціні лота та сплати такої пропозиції, електронні торги вважають такими, що відбулися. У випадку реєстрації на торгах декількох учасників, переможцем цих торгів стає учасник, який запропонує найвищу ціну за лот. Якщо переможець відмовився від підписання протоколу, наступного учасника, що запропонував найвищу ціну, оголошують переможцем торгів. За відсутності цінових пропозицій або відмови всіх учасників, які подавали цінові пропозиції, виконати вимоги щодо підписання протоколу та сплати коштів, електронні торги оголошують такими, що не відбулися.

Нереалізовану на торгах земельну ділянку виставляють на повторні торги за ціною, що становить 85 відсотків вартості, визначеної відповідно до ст. 57 Закону України «Про виконавче провадження». У разі повторної нереалізації її виставляють на торги за ціною, що становить 70 відсотків її вартості. Якщо земельна ділянка не

реалізується на третіх торгах, то виконавець повідомляє про це стягувача і пропонує йому вирішити питання щодо залишення її за собою. Стягувачу надається строк, тривалістю 10 робочих днів від дня отримання такого повідомлення, заявити своє бажання залишити її за собою. У випадку, якщо протягом вказаного строку стягувач не заявить про відповідне бажання, знімається арешт зі земельної ділянки і її повертають боржнику. За відсутності в останнього іншого майна, на котре може бути звернено стягнення, виконавчий документ повертають стягувачу.

З огляду на викладене вище, вважаємо, що, незважаючи на певні недоліки, процедура реалізації земельної ділянки в порядку, передбаченому Законом України «Про виконавче провадження», більше спрямована на дотримання прав та інтересів особи, від котрої вилучається ця ділянка, ніж процедура її реалізації, котра відбувається з урахуванням особливостей, передбачених Законом України «Про іпотеку». А тому доцільно привести процедуру реалізації іпотечного майна у відповідність із процедурою реалізації майна, котре не виступає об'єктом іпотеки та реалізовується відповідно до Закону України «Про виконавче провадження», особливо в частині наслідків визнання торгів такими, що не відбулися, відмови переможця торгів від придбання земельної ділянки та невикористання стягувачем свого права на залишення земельної ділянки за собою у випадку її нереалізації на прилюдних торгах.

Підсумовуючи викладене, доходимо висновку, що порушення власником земельної ділянки своїх зобов'язань перед кредиторами, як за зобов'язаннями, де земельна ділянка виступає їх предметом, так і за зобов'язаннями, які не пов'язані із цією ділянкою, може бути підставою примусового звернення стягнення на неї. Наслідком такого звернення буде вилучення цієї ділянки з власності особи та повне або часткове припинення його зобов'язань перед кредиторами. Правовою підставою такого вилучення слугують рішення суду та/або виконавчий напис нотаріуса про звернення стягнення на земельну ділянку як предмет іпотеки, або рішення суду та/або виконавчий напис нотаріуса про стягнення з власника земельної ділянки коштів на користь третіх осіб. У подальшому виконавець на підставі цих документів здійснює примусову

реалізацію земельної ділянки на прилюдних торгах у порядку та спосіб, передбачений Законом України «Про виконавче провадження» і з урахуванням особливостей, передбачених Законом України «Про іпотеку» (якщо земельна ділянка виступала предметом договору іпотеки).

## Висновки до Розділу 2

1. Поняття викупу земельної ділянки для суспільних потреб і її примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності не є тотожними, оскільки викуп відбувається шляхом укладення між органом державної влади або органом місцевого самоврядування та власником земельної ділянки договору її купівлі-продажу або міни, а примусове відчуження земельної ділянки відбувається в судовому порядку на підставі відповідного рішення суду. Крім цього, не всі суспільні потреби, за якими допускається викуп земельної ділянки, слугують підставою для її примусового відчуження.

2. З метою недопущення примусового відчуження земельної ділянки за відсутності суспільної необхідності, рішення суду про відчуження майна варто приймати лише за умови доведення позивачем обставин існування суспільної необхідності на момент його ухвалення. Вказаний обов'язок позивача доцільно закріпити шляхом внесення змін до Закону про відчуження землі для суспільних потреб.

3. Конституційною гарантією попередньої компенсації власнику земельної ділянки за її примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності слугуватиме закріплення в Законі про відчуження землі для суспільних потреб норми про те, що суд постановляє рішення про примусове відчуження майна особи за умови попереднього внесення позивачем на депозитний рахунок суду як вартості цього майна, так і всіх інших пов'язаних із вилученням коштів на відшкодування збитків.

4. З метою забезпечення потенційних власників (володільців) земельних ділянок від укладення із недобросовісними власниками цих ділянок правочинів щодо їх відчуження або користування після прийняття рішення про викуп цих ділянок для суспільних потреб, запропоновано законодавчі зміни, з якими у разі прийняття рішення

про викуп земельних ділянок, інформація про таке рішення підлягатиме внесенню у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно.

5. Відшкодування шкоди у разі примусового вилучення земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб повинне відбуватися як їх власникам, так і володільцям (користувачам), інтереси котрих часто не збігаються. А тому з метою недопущення порушень прав володільців (користувачів) земельних ділянок у законодавстві доцільно закріпити положення, що відшкодування шкоди повинне відбуватися до моменту вилучення земельних ділянок і одночасно їх власникам та володільцям (користувачам).

6. У ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі» та в ст. 149 ЗК України доцільно закріпити положення про втрату чинності рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування стосовно вилучення земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб, у разі якщо протягом року з моменту його прийняття договір оренди, суперфіцію, емфітевзису чи сервітуту не буде розірвано в добровільному порядку, або земельну ділянку не буде вилучено з постійного користування за згодою землекористувача, або відповідні органи не звернуться до суду з вимогою про примусове вилучення. Наявність рішення стосовно вилучення земельної ділянки з користування за відсутності таких положень має суттєвий негативний вплив на юридичну визначеність, що шкодить принципам «належного урядування» та «законності», закріпленим у ст. 1 Першого протоколу ЄКПЛ.

7. У ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі» та в ст. 149 ЗК України необхідно внести зміни про те, що відшкодування збитків користувачам земельних ділянок державної чи комунальної власності має бути попереднім, тобто відбуватися до моменту вилучення земельної ділянки. Також у законодавстві доцільно передбачити, що суд ухвалює рішення про розірвання договору оренди, емфітевзису, суперфіцію або сервітуту чи рішення про вилучення земельної ділянки з постійного користування за

умови попереднього внесення позивачем на депозитний рахунок суду коштів у визначеному розмірі.

8. Реквізицію характеризують такі кваліфікаційні ознаки: зумовленість існуванням виняткових обставин в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану; суспільна необхідність при відчуженні та вилученні майна, зумовлена відверненням чи усуненням негативних наслідків; відчуження та вилучення майна безпосередньо на підставі адміністративного акту; відчуження майна з повним попереднім або наступним відшкодуванням його вартості, а також вилучення майна без відшкодування його вартості; здійснення реквізиції на законних підставах та в порядку, встановленому законом; гарантії судового захисту прав власника та користувача.

9. Обґрунтовано можливість примусового припинення права власності іноземних юридичних та фізичних осіб, а також осіб без громадянства на земельні ділянки як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення, що набуті ними в порядку спадкування та не можуть перебувати у їх власності, на підставі ст. 145 ЗК України.

10. До моменту визначення на законодавчому рівні порядку реалізації обмежено оборотоздатного майна, органи, які звертаються із позовом про примусове відчуження земельних ділянок вправі просити суд визначити порядок реалізації (продажу) земельної ділянки, оскільки лише в такому випадку обраний ними спосіб захисту буде ефективним.

11. Необхідним елементом юридичного складу примусового припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку з її використанням не за цільовим призначенням чи в спосіб, який суперечить екологічним вимогам, є прийняття органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування рішення, в котрому вказаний орган як розпорядник земель державної чи комунальної власності повинен висловити свою позицію про можливість припинення права користування земельною ділянкою у відповідь на подання державного інспектора. Проте безпосереднє припинення права користування здійснюється на підставі рішення суду.

12. Під систематичною несплатою орендної плати (земельного податку) як підставою для примусового припинення прав на земельну ділянку доцільно розуміти два і більше випадки її несплати підряд. У випадку, якщо в ході розгляду справи про припинення права користування земельною ділянкою буде встановлено, що випадки несплати відбувалися протягом певного періоду, але не підряд, примусово припиняти таке право з підстав систематичності несплати орендної плати (земельного податку) не можна.

13. Обґрунтовано необхідність внесення змін до Закону України «Про іпотеку», передбачивши можливість продажу майна, у випадку відмови переможця торгів від його придбання, кожному наступному учасникові, який запропонував ціну, вищу від початкової у порядку черговості, а у випадку відмови останнього учасника – визнання торгів такими, що не відбулися.



### РОЗДІЛ 3

## ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПРАВ ВЛАСНИКА (ВОЛОДІЛЬЦЯ) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У РАЗІ ЇЇ ПРИМУСОВОГО ВИЛУЧЕННЯ

### 3.1. Відшкодування збитків власнику (володільцю) земельної ділянки у разі її примусового вилучення

За змістом положень ст. ст. 15, 16 ЦК України у разі порушення, оспорення або невизнання прав та інтересів особи, така наділена правом на їх захист у спосіб визначений актами цивільного законодавства чи договором. Серед таких способів одним із доволі розповсюджених є відшкодування збитків. Питання відшкодування збитків є також одним із найбільш досліджуваних серед науковців-цивілістів. Його відносять до універсальних способів захисту цивільних прав особи, оскільки цей спосіб застосовують для захисту абсолютної їх більшості. На думку Н. В. Коробцової, відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди є найбільш суворим способом, пов'язаним зі застосуванням до правопорушника заходів цивільно-правової відповідальності [59, с. 5]. До функцій відшкодування збитків, дослідники, як правило, відносять компенсаційну, правовідновлюючу та стимулюючу [231, с. 52]. Як зазначає ВПВС, загальною ознакою відшкодування збитків є все-таки компенсаторний характер, оскільки її заходи спрямовані не стільки на покарання боржника, як на відновлення майнової сфери потерпілого від правопорушення [119].

Поняття «збитки» прийнято розглядати в економічному і юридичному сенсах. З юридичного погляду, збитки – це негативні для потерпілої особи наслідки в майновій сфері, які є результатом неправомірних дій особи. Натомість економічна сутність збитків означає, що для потерпілої особи настають негативні наслідки у вигляді

додаткових майнових втрат або в неотриманні доходів, які мали б бути отримані за звичайних обставин [32, с. 35; 113, с. 9]. Варто зазначити, що вживання терміна «збитки» в економічному сенсі, на відміну від юридичного, ніяк не пов'язане із правопорушенням і відповідальністю за нього.

Як зазначає Т. М. Підлубна, під цивільно-правовими збитками розуміють негативні наслідки в майні кредитора, які настали або неминуче настануть і підлягають відновленню за рахунок майна боржника на вимогу першого в силу наявного у нього права [112, с. 357].

На думку А. В. Янчука, збитками є вартість втраченого особою матеріального блага, а також грошова сума, на яку зменшилася вартість матеріального блага внаслідок часткової втрати ним цінності (зокрема, в разі пошкодження), або вартість відновлення матеріального блага (реальні збитки) [273, с. 3].

Суди в своїй практиці притримуються позиції, що збитки – це об'єктивне зменшення будь-яких майнових благ сторони, що обмежує її інтереси як учасника певних цивільно-правових відносин і проявляється у витратах, зроблених кредитором, втраті або пошкодженні майна, а також неодержаних кредитором доходів, які б він одержав, якби боржник виконав зобов'язання [116].

Для позначення майнової втрати, якої зазнає особа, в цивільному законодавстві та правозастосовчій практиці використовують, крім збитків, і інші терміни, як-от: шкода, втрати, витрати і т. д. Вказане зумовлює те, що протягом тривалого періоду серед науковців тривають дискусії щодо співвідношення понять «шкода» та збитки». Зокрема, одні дослідники вважають, що поняття «шкода» є ширшим за обсягом, ніж «збитки», оскільки охоплює не лише ті негативні наслідки правопорушення, які можуть бути обчислені, як збитки, а й немайнову (моральну) шкоду, яка не має вартісного еквівалента [28, с. 127]; інші – що поняття «шкода» в законодавстві України є ширшим за поняття «збитки», оскільки перша може бути відшкодована і в грошовій формі, і в натурі, а збитки – лише в грошовій формі, тобто шкода завжди охоплює і збитки [94, с. 198]. При цьому, більшість дослідників сходиться на думці, що збитки є

грошовим виразом матеріальної шкоди [213, с. 100]. Натомість у процесі здійснення судочинства, суди приходять до висновку, що підставою відшкодування збитків є невиконання або неналежне виконання договірних зобов'язань, тоді як підставою для відшкодування шкоди є деліктні зобов'язання [151; 152].

Ми теж поділяємо думку тих дослідників, котрі стверджують, що шкода охоплює собою збитки, а також те, що збитки можна відшкодовувати лише в грошовій формі, а шкоду як у грошовій, так і в натуральній. Про вказане свідчить ч. 4 ст. 22 ЦК України, зміст котрої зводиться до того, що відповідно до обставин справи майнова шкода може бути відшкодована в натурі (передання речі того ж роду та тієї ж якості, полагодження пошкодженої речі тощо).

Якщо вести мову про відшкодування збитків у контексті примусового вилучення земельної ділянки, то необхідно зазначити, що таке відшкодування може відбуватися як у межах регулятивних правовідносин, так і в межах охоронних правовідносин. При цьому, підстави, обсяг та наслідки такого відшкодування різняться.

Зокрема, як вже зазначено вище, підставою для відшкодування збитків у межах регулятивних правовідносин є правомірна поведінка органів державної влади, органів місцевого самоврядування та інших суб'єктів цивільних правовідносин, спрямована на примусове вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених законодавством. Випадки і порядок відшкодування таких збитків теж визначено законодавством. Варто наголосити, що, на думку деяких науковців, при вилученні земельної ділянки вимоги щодо відшкодування збитків чи будь-якої іншої шкоди не виникає, оскільки поняття «збитки» стосується відповідальності, яка є ретроспективною, а їх відшкодування можливе тоді, коли вони вже настали. А тому при реалізації відносин, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності доцільніше є використання терміна «відшкодування вартості земельної ділянки» [100, с. 5].

На наш погляд, використання вказаного терміна є некоректним, оскільки шкода, яку завдану власникові (володільцеві) земельної ділянки її вилученням, в межах

регулятивних правовідносин полягає не лише у вартості цієї земельної ділянки, але також і в інших реальних збитках, про котрі ми зазначали в попередньому розділі та в упущеній вигоді. Відтак, з метою уникнення непорозумінь, при термінологічному позначенні відшкодування втрат власників (володільців) унаслідок примусового вилучення їхніх земельних ділянок, доцільно говорити про «компенсацію шкоди» у випадку здійснення правомірного вилучення земельних ділянок, а також про «відшкодування збитків» - у разі неправомірного вилучення. Про неправомірне вилучення земельної ділянки можна вести мову, як правило, коли таке вилучення відбувається в позасудовому порядку внаслідок неправомірних дій осіб, а також у поодиноких випадках вилучення земельної ділянки в судовому порядку, про котрі буде згадано нижче.

Підставою для виникнення зобов'язання з відшкодування збитків в юридичній літературі вважають певний «склад цивільного правопорушення» [5, с. 184]. За загальним правилом, склад цивільного правопорушення охоплює сукупність таких елементів: 1) наявність шкоди; 2) протиправність поведінки заподіювача шкоди; 3) наявність причинного зв'язку між протиправною поведінкою та шкодою; 4) вина заподіювача шкоди. При цьому, наявність перших трьох елементів є необхідною умовою для існування цивільного правопорушення, тоді як наявність останнього елементу, в окремих випадках, може бути необов'язковим. Зокрема положення ст. ст. 1173, 1174 ЦК України передбачають певні особливості, характерні для розгляду справ про деліктну відповідальність органів державної влади, органів місцевого самоврядування та їх посадових осіб, які відмінні від загальних правил деліктної відповідальності. Такими особливостями є те, що ці норми передбачають відповідальність згаданих органів та посадових осіб без наявності їхньої вини. Водночас вказаними нормами не заперечується обов'язковість наявності інших елементів складу цивільного правопорушення.

Досліджуючи обсяг збитків, які підлягають відшкодуванню внаслідок неправомірних дій осіб, необхідно зазначити, що цей обсяг відрізняється від обсягу

шкоди, яка підлягає компенсації за правомірно вилучені земельні ділянки. Зокрема, цілком слушно зазначає С. Д. Гринько, що правомірно завдана шкода підлягає відшкодуванню лише у випадках, встановлених законом і при відшкодуванні правомірно завданої шкоди можливий відступ від принципу повного відшкодування шкоди, оскільки обсяг відшкодування встановлює закон [24, с. 67].

У цей же час відшкодування збитків відбувається за наявності складу цивільного правопорушення, незалежно від того, чи таке відшкодування прямо передбачено в законі чи ні і, як правило, здійснюється в порядку ст. ст. 22, 1166 ЦК України в повному обсязі особою, яка їх завдала й охоплює собою як реальні збитки, так і упущену вигоду. Розмір цих збитків доводить власник (володілець) земельної ділянки, якого було позбавлено права власності чи користування. Також необхідно наголосити, що пред'явлення вимоги про відшкодування упущеної вигоди покладає на кредитора обов'язок довести, що ця вигода не є абстрактною, а дійсно була б ним отримана. Кредитор (власник (володілець) земельної ділянки) повинен довести, що він міг і повинен був отримати визначені доходи і тільки неправомірні дії органів державної влади, органів місцевого самоврядування чи їхніх посадових осіб стали єдиною і достатньою причиною, яка позбавила його можливості отримати прибуток [124].

Окрім цього, ст. 56 Конституції України теж гарантує право кожного на відшкодування матеріальної та моральної шкоди, спричиненої незаконними рішеннями, діями або бездіяльністю як органів державної влади та органів місцевого самоврядування, так і їх посадових і службових осіб. Відтак, іншою особливістю, яка відрізняє компенсацію шкоди від відшкодування збитків (шкоди) внаслідок неправомірного вилучення земельної ділянки, є те, що в останньому випадку власникові (володільцеві) цієї ділянки може відшкодуватися моральна шкода. При компенсації шкоди моральну шкоду не відшкодовують.

Спеціальними нормами ст. 1192 ЦК України, котра регулює способи відшкодування шкоди, передбачено можливість потерпілої особи просити про відшкодування шкоди в натурі або відшкодування завданих збитків у повному обсязі.

При цьому розмір збитків, які підлягають відшкодуванню визначають відповідно до реальної вартості втраченого майна на момент розгляду справи. Це законодавче положення є важливою гарантією захисту прав особи від протиправного посягання на них. Зокрема, може трапитися ситуація, що особі під час примусового вилучення земельної ділянки можуть компенсувати її вартість та інші збитки, котрі передбачені законом для компенсації, однак у подальшому вказане вилучення може бути визнане неправомірним (наприклад, рішенням суду буде визнано незаконною реквізицію або процедуру звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями її власника або рішення суду про примусове вилучення земельної ділянки з власності чи користування особи може бути переглянуте за нововиявленими чи винятковими обставинами та скасоване). В такому випадку розмір збитків, спричинених неправомірним вилученням майна, визначатиметься не станом на момент вилучення земельної ділянки (як це передбачено при компенсації шкоди), а станом на момент розгляду судом справи про відшкодування шкоди в натурі чи відшкодування збитків (якщо в натурі шкоду відшкодувати неможливо). Отже колишній власник земельної ділянки може претендувати на довідшкодування зміненої вартості земельної ділянки, інших реальних збитків та упущеної вигоди за період до моменту розгляду відповідної справи в суді, а також моральної шкоди.

Цікавим видається питання можливості судом у процесі розгляду справи про стягнення збитків самостійно встановлювати незаконність дій органів державної влади, органів місцевого самоврядування, а також їхніх посадових та службових осіб. Як зазначила ВПВС, питання наявності між сторонами деліктних зобов'язань та цивільно-правової відповідальності за заподіяну шкоду перебуває в площині цивільних правовідносин потерпілого та держави, що не регулюються нормами кримінально-процесуального законодавства України, і суд самостійно встановлює наявність чи відсутність складу цивільного правопорушення, який став підставою для стягнення шкоди, оцінюючи надані сторонами докази [116].

У контексті дослідження питання відшкодування збитків власникові (володільцю) земельної ділянки необхідно зазначити, що ЦК України, окрім загальних положень про відшкодування збитків, передбачає також і спеціальні норми відшкодування шкоди, завданої власникові земельної ділянки (ст. 394 ЦК України). Водночас, зміст вказаної статті зводиться до того, що власник земельної ділянки має право лише на компенсацію у зв'язку зі зниженням її цінності в результаті діяльності, що призвела до погіршення природних властивостей землі. Ні про компенсацію шкоди, завданої вилученням земельної ділянки, ні про відшкодування збитків унаслідок неналежного її вилучення у ст. 394 ЦК України не йдеться.

Аналіз норм ст. ст. 154, 155 ЗК України свідчить про те, що органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування не мають права без рішення суду втручатися у здійснення власником (володільцем) земельної ділянки повноважень щодо її володіння, користування та розпорядження. А тому внаслідок неправомірного втручання у вказані права згадані органи несуть відповідальність за заподіяну шкоду в повному обсязі. При цьому, у разі видання органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування акта, яким порушено майнові права особи на земельну ділянку, такий акт визнають недійсним. Водночас ст. 156 ЗК України, яка визначає підстави відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, чомусь не передбачає таких підстав, як неправомірне вилучення земельних ділянок з власності (користування) особи. У цій статті йдеться лише про збитки, завдані вилученням (викупом) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних зі сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом.

На наш погляд, незазначення законодавцем у ст. 394 ЦК України та ст. 156 ЗК України такої підстави для відшкодування збитків, як неправомірне вилучення земельної ділянки з власності (користування) особи, зумовлене специфікою примусового її вилучення. Зокрема, за винятком реквізиції та окремих випадків звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями її власника, а також випадків вилучення земельної ділянки з володіння в порядку приватного примусу

(якщо це передбачено договором), решта випадків примусового вилучення земельної ділянки вимагають судового рішення. Як відомо, завданням суду є не лише захист порушених прав та інтересів особи, яка звертається до нього, але також і вирішення спору відповідно до закону. Відтак, судовий порядок вилучення земельної ділянки є важливою гарантією непорушності права власності (володіння) особи на неї в процедурі її вилучення. За таких умов в абсолютній більшості випадків примусове вилучення земельної ділянки не може відбуватися неправомірно, тож не може слугувати підставою для відшкодування збитків.

Враховуючи те, що однією з особливостей реквізиції майна є його відчуження не за рішенням суду, а на підставі адміністративного акту за рішенням військового командування чи органу, на який покладено здійснення заходів правового режиму надзвичайного стану, це зумовлює необхідність в існуванні гарантій належної охорони та судового захисту прав власників як від свавільного позбавлення їх права власності майном, так і від порушення їхніх прав при компенсації вартості майна та інших збитків, у зв'язку з його відчуженням.

Водночас, якщо досліджувати норми ст. 353 ЦК України, а також положення Закону про реквізицію, то можна побачити, що на законодавчому рівні питання охорони та захисту прав власника реквізованої земельної ділянки закріплено фрагментарно та зводиться лише до визначення та відшкодування її вартості. Зокрема, у ст. 353 ЦК України йдеться про те, що до суду може бути оскаржена оцінка, за якою попередньому власникові була відшкодована вартість майна, а також те, що особа, котрій належало реквізоване майно, має право в судовому порядку вимагати його повернення, якщо воно збереглося після припинення надзвичайної обставини. Також у ст. 13 Закону про реквізицію, яка регулює питання вирішення спорів, зазначено лише про те, що в судовому порядку вирішують спори, пов'язані з відшкодуванням вартості примусово відчуженого майна. Це при тому, що вказаний Закон визначає механізм не лише примусового відчуження, але і примусового вилучення майна.



У цьому випадку ми погоджуємося з думкою О. М. Клименко, що положення Закону про реквізицію, за яким конкретизується предмет спору, щодо якого гарантується судовий розгляд, істотно звужує зміст конституційних гарантій судового захисту прав власника, а також сферу судової юрисдикції в Україні [53, с. 58 - 59]. А тому доцільно було б доповнити ст. 13 Закону про реквізицію положенням, що в судовому порядку вирішуються всі спори, пов'язані як із примусовим відчуженням чи вилученням майна, так і спори, пов'язані з відшкодуванням вартості цього майна та його поверненням після припинення надзвичайної обставини.

Окрім того, норми Конституції України мають найвищу юридичну силу і є нормами прямої дії, а прийняті нормативно-правові акти повинні відповідати Конституції України. Вказаними нормами чітко передбачено, що в умовах воєнного або надзвичайного стану не можуть бути обмежені такі конституційні права та свободи громадян, як право на захист судом та на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування та їх посадових і службових осіб, а також право на відшкодування матеріальної та моральної шкоди за рахунок держави й органів місцевого самоврядування, спричиненої їхніми органами чи посадовими особами при здійсненні повноважень (ст. 64 Конституції України).

Звичайно під час воєнного або надзвичайного стану можуть встановлюватися певні обмеження права власності осіб на майно. Як вже зазначалося, ці обмеження переважно полягають у тому, що майно особи може бути вилучено за відсутності попередньої його компенсації, відшкодуванню особі підлягають не всі збитки і упущена вигода, а лише вартість відчуженого майна, а також встановлено особливу і пришвидшену процедуру вилучення такого майна. Водночас, на наш погляд, наявність воєнного або надзвичайного стану, не може бути причиною виправдання свавільного та неправомірного втручання у право власності і вилучення його за відсутності для цього правових підстав. А тому, незважаючи на той факт, що в ЦК України та Законі про реквізицію прямо не передбачено, що в судовому порядку вирішуються спори

щодо неправомірного вилучення майна та відшкодування збитків за таке вилучення, можливість розгляду судами таких спорів передбачена як ст. ст. 55, 56, 64 Конституції України, так і її ст. 124, у котрій зазначено, що юрисдикція судів поширюється на будь-який юридичний спір. У Конституції України та законодавстві України, в т. ч. процесуальному, не передбачено певних обмежень як у діяльності судів, так і реалізації ними своїх повноважень щодо розгляду спорів в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

Необхідно зазначити, що дослідження судом правомірності реквізиції майна має надзвичайно важливе значення для його власника, оскільки у випадку неправомірного вилучення, відшкодуванню власнику буде підлягати не лише вартість цього майна (за умови неможливості повернення його в натурі), але й інші реальні збитки, пов'язані з його вилученням, упущена вигода та моральна шкода, які не відшкодовуються при правомірній реквізиції.

Набагато складнішою є ситуація, пов'язана із відшкодуванням збитків, завданих власникові (володільцеві) земельної ділянки у зв'язку із неправомірним вилученням земельної ділянки на підставі рішення суду. З одного боку, як вже зазначалося, вилучення земельної ділянки в судовому порядку є гарантією непорушності прав особи. Водночас, з іншого боку, на практиці можуть траплятися випадки, коли незаконне вилучення земельної ділянки відбувається і за рішенням судів, які набрали законної сили.

Як приклад можна навести випадки примусового припинення права власності іноземців та осіб без громадянства на земельні ділянки, які не можуть їм належати. Так, у зв'язку із недосконалістю національного законодавства України, зокрема ст. 145 ЗК України, яка б мала врегульовувати процедуру такого вилучення, в Єдиному державному реєстрі судових рішень до 2015 року дуже часто можна знайти рішення судів, у котрих останні вирішували припинити право власності іноземців та осіб без громадянства на земельні ділянки без зазначення, що таке припинення має відбуватися шляхом продажу земельної ділянки та без зазначення, що таке припинення має

відбуватися в оплатному порядку [207; 200; 204]. Після 2015 р. відповідні рішення судів трапляються все рідше, оскільки судова практика набуває сталого вигляду і зводиться до того, що право власності іноземця та особи без громадянства можна припинити лише шляхом примусової реалізації земельної ділянки із відшкодуванням колишньому власнику цієї ділянки її вартості.

На наш погляд, припинення на підставі рішень судів права власності іноземців та осіб без громадянства без компенсації вартості земельної ділянки є неправомірним, оскільки за своїм змістом і правовими наслідками для вказаних осіб ці рішення не про примусове оплатне відчуження земельних ділянок, а про їх конфіскацію, що в спірних відносинах є неприпустимим і суперечить як ст. 41 Конституції України, так і ст. 1 Першого протоколу Конвенції. Водночас, враховуючи те, що іноземці та особи без громадянства, як правило, необізнані із матеріальним та процесуальним законодавством України, в більшості випадків вони не оскаржують відповідні рішення судів і останні набирають законної сили.

Також трапляються випадки неправомірного вилучення земельної ділянки на підставі рішення суду про примусове її відчуження з мотивів суспільної необхідності або для суспільних потреб.

Як приклад можна навести ситуацію, коли земельна ділянка була вилучена для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності з дотриманням вимог законодавства України, однак після такого вилучення стало зрозумілим, що її не лише не використовують, але і не збиралися використовувати для цих потреб. Тобто земельна ділянка вилучалася з так званою прихованою метою. ЄСПЛ у такому випадку стоїть на позиції того, що якщо обмеження чи позбавлення права власності відбувалося не для досягнення легітимних цілей, то і засоби, які використовували для досягнення, не були легітимними. Зокрема, у справі «Ткачови проти Росії» ЄСПЛ дійшов висновку, що суспільний інтерес, котрий лежав в основі експропріації квартири заявників не був чітко і переконливо показаний, оскільки квартиру вилучили для того, що б усю будівлю, де вона знаходилася, передати уряду Москви під

реконструкцію галереї, однак після вилучення будівля перейшла у власність датської компанії і була реконструйована під елітне житло. Тож Суд зазначив про порушення ст. 1 Першого протоколу Конвенції, оскільки суспільний інтерес, з яким вилучали квартиру, не був справжнім і вилучення частки уряду Москви в будівлі зменшило публічний елемент угоди, що стало, по суті, відчуженням майна від однієї приватної сторони (заявників) до іншої (датської компанії) (п. 39, 43, 50) [279].

На сьогоднішній день у ст. 153 ЗК України передбачено лише, що колишній власник земельної ділянки, яка викуплена для суспільних потреб, має право звернутися до суду з позовом про визнання недійсним чи розірвання договору викупу земельної ділянки та відшкодування збитків, пов'язаних із викупом, якщо після викупу буде встановлено, що земельна ділянка використовується не для суспільних потреб. Як зазначає О. В. Єлісеєва, вказана правова норма підкреслює юридичне значення факту наявності суспільної потреби у викупі земельної ділянки та є гарантією права власності [36, с. 131 - 132]. На думку ж І. І. Каракаша, наведена норма встановлює важливий засіб забезпечення права власності на землю проти свавілля органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, які мають право проводити викуп земельних ділянок приватної власності фізичних та юридичних осіб для суспільних потреб [50, с. 233]. Водночас, як вбачається зі ст. 153 ЗК України вона стосується випадків, коли земельну ділянку було викуплено для суспільних потреб за договором із її власником. Положення вказаної статті не поширюються на випадки примусового вилучення земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності чи для суспільних потреб за рішенням суду.

Проблемність ситуації полягає в тому, що в наведених вище випадках примусове вилучення земельної ділянки з власності (володіння) особи є неправомірним, однак наявність чинного судового рішення про таке вилучення виключає такий елемент цивільного правопорушення, як протиправність діяння. Вказане має наслідком неможливість стягнення збитків за неправомірне вилучення земельної ділянки. В цьому випадку, на відміну від можливості перевірки рішень інших органів державної

влади чи органів місцевого самоврядування під час розгляду справи про стягнення збитків, перевіряти судові рішення у відповідний спосіб не можна, оскільки законність процесуальних актів та дій суддів, вчинених при розгляді конкретної справи, не може перевірятися за межами процесуального контролю. Як зазначено в п. 57 Висновку № 11 (2008) Консультативної ради європейських суддів зміст конкретних судових рішень контролюється, насамперед, за допомогою процедур апеляції або перегляду рішень у національних судах та за допомогою права на звернення до ЄСПЛ [12]. У п. 55 Висновку № 3 (2002) Консультативної ради європейських суддів зазначено, що судові помилки щодо юрисдикції чи процедури судового розгляду, у визначенні чи застосуванні закону, здійсненні оцінки свідчень повинні вирішуватися за допомогою апеляції; інші суддівські порушення, які неможливо виправити в такий спосіб (наприклад, надмірне затримання вирішення справи), повинні вирішуватися щонайбільше поданням позову незадоволеної сторони проти держави [13].

Отже, можна дійти висновку, що для стягнення збитків за неправомірне примусове вилучення земельної ділянки за рішенням суду, неправомірність такого вилучення, як елемент складу цивільного правопорушення, може бути встановлено лише у випадку оскарження вказаного рішення в апеляційному чи касаційному порядку та його скасування, або перегляду цього рішення за нововиявленими чи винятковими обставинами. При цьому, як зазначає С. В. Сенік перегляд судових рішень у зв'язку з нововиявленими обставинами не є способом перевірки їх законності і обґрунтованості на момент ухвалення (на відміну від апеляційного чи касаційного переглядів), оскільки при перегляді рішення за нововиявленими обставинами про судову помилку не йдеться [211, с. 23].

Якщо брати до уваги випадки примусового вилучення земельних ділянок від іноземців та осіб без громадянства, то вказані особи можуть не оскаржувати рішення судів в апеляційному чи касаційному порядку в силу того, що необізнані із положеннями національного законодавства України щодо можливості та порядку оскарження рішень судів. Окрім цього, норми ст. 145 ЗК України, котрими чітко не

передбачено, що примусове відчуження відбувається в оплатному порядку шляхом викупу земельної ділянки, можуть створювати в особи, право котрої припиняється, відчуття того, що таке припинення повинне здійснюватися в безоплатному порядку і підстави для оскарження відповідних рішень суду – відсутні. Водночас, враховуючи загальноновизнаний принцип права «*Ignorantia legis neminem excusat*» (з латинської «Незнання закону не є виправданням (ні для кого)»), іноземці та особи без громадянства, які були позбавлені рішенням суду безоплатно права власності на земельну ділянку і не оскаржували цього рішення в установленому законом порядку або не зверталися в ЄСПЛ, несуть ризик того, що їхні права не будуть захищені. Як показує судова практика, особи, які оскаржували відповідні рішення в судах вищих інстанцій, добивалися того, що ці рішення були скасовані [238].

Зовсім інша ситуація є із вилученням земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, оскільки прихована мета такого вилучення може проявитися як після того, коли строки на оскарження рішення суду минули, так і після набрання рішення законної сили (якщо воно оскаржувалося). Як правило, в такому випадку вказане рішення не може бути переглянуто ні за винятковими обставинами, оскільки спливає також строк на звернення особи до ЄСПЛ з метою встановлення протиправності вилучення національним судом земельної ділянки через приховану мету такого вилучення, ні за нововиявленими обставинами, оскільки не можуть бути підставою для перегляду рішення суду за цими обставинами нові докази, які не оцінював суд, або переоцінка доказів, які досліджував суд. За таких умов, особи, в котрих примусово вилучено земельну ділянку з мотивів суспільної необхідності чи для суспільних потреб (але з прихованою метою), позбавляються права ефективно захистити свої права, які, по суті, протиправно порушені.

Водночас, зміст норми ст. 13 Конвенції полягає в тому, що кожна людина, чий права і свободи, визнані Конвенцією, порушені, має право на ефективні засоби правового захисту перед державним органом, навіть у тому випадку, якщо таке порушення скоєно особами, які діяли офіційно. При цьому вирішальним питанням при

визначенні ефективності засобу правового захисту є те, чи може заявник подати до національного суду позов про відшкодування завданої порушенням права шкоди [221].

Критеріями ефективності засобами захисту ЄСПЛ визначає достатню юридичну визначеність («ефективність за законом») і реальну можливість захисту порушеного права («ефективність на практиці») [251, с. 46 - 47]. Ефективність засобу захисту за законом означає, що відповідно до ст. 1 Конвенції всі учасники договору зобов'язані законодавчо забезпечити права і свободи, гарантовані цією міжнародною угодою. Ефективність засобу захисту «на практиці» означає реальну можливість одержання особою відшкодування за порушення відповідної норми Конвенції [93, с. 391].

У справі «Аюбов проти Росії» ЄСПЛ визнав порушення ст. 13 Конвенції у поєднанні зі ст. 1 Першого протоколу Конвенції у зв'язку з тим, що заявник не мав ефективного національного засобу правового захисту стосовно порушення права власності, оскільки наявні засоби правового захисту не будуть мати якийсь успіх чи забезпечать заявника належним відшкодуванням, оскільки, відповідно до російського процесуального законодавства, цивільний позов про відшкодування вартості втраченого майна не розглядатимуть доти, доки належно не буде проведене кримінальне розслідування (п. 100) [276].

З огляду на наведене можна дійти висновку, що для забезпечення ефективного захисту громадян, які протиправно (з прихованою метою) були позбавлені права власності (володіння) на земельні ділянки, необхідно внести зміни в національне законодавство, надавши можливість громадянам подавати до органів державної влади чи органів місцевого самоврядування (за заявами котрих примусово вилучалися земельні ділянки) позов про відшкодування шкоди в натурі (повернення земельної ділянки) та/або стягнення збитків (якщо шкоду в натурі неможливо відшкодувати) і в процесі розгляду справи доводити приховану мету та протиправність вилучення земельної ділянки, незважаючи на наявне рішення суду. У випадку доведення такої прихованої мети, суд повертає земельну ділянку особі в натурі, а органам державної влади чи органам місцевого самоврядування повертає кошти, отримані особою за

земельну ділянку (за винятком суми збитків спричинених незаконним вилученням земельної ділянки) або, якщо неможливо повернути земельну ділянку, досягує на користь громадян вартість земельної ділянки, яка змінилася станом на момент розгляду справи, а також всі інші збитки й упущену вигоду за період до моменту винесення рішення суду про стягнення збитків.

Чинними положеннями Закону про відчуження землі для суспільних потреб передбачено, що якщо після вилучення земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності чи для суспільних потреб відпала потреба у її використанні для цих цілей, то орган, за заявою котрого було прийнято рішення про вилучення, повертає її попередньому власнику.

Зокрема за змістом ст. 19 вказаного Закону для повернення земельної ділянки орган повинен прийняти відповідне рішення та повідомити про це колишнього її власника або спадкоємця і протягом шести місяців з моменту такого повідомлення вказані особи мають право подати заяву про викуп земельної ділянки. Примусово відчужена земельна ділянка може бути викуплена за ціною, встановленою на час її повернення у власність, у порядку, визначеному законом. Умови такого повернення визначають в договорі, який укладають між органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування та попереднім власником (спадкоємцем).

Водночас недосконалість механізму повернення земельної ділянки, передбаченого ст. 19 Закону про відчуження землі для суспільних потреб, полягає в тому, що в цій статті не визначено порядок дій, які необхідно вчинити у випадку, якщо суспільна необхідність фактично відпала, а орган, за позовом котрого було примусово відчужено земельну ділянку, не приймає відповідного рішення та не повідомляє про це колишнього власника або його спадкоємця; не погоджує умови повернення та не укладає договір купівлі-продажу земельної ділянки. На наш погляд, колишній власник земельної ділянки (його спадкоємець) не позбавлений права (за умови доведення обставин того, що суспільна необхідність відпала й орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування безпідставно не приймає рішення про її повернення)



вимагати в судовому порядку стягнення збитків за неправомірні дії та укладення відповідного договору купівлі-продажу в судовому порядку.

Трапляються також випадки неправомірного позбавлення особи права власності на земельну ділянку в процесі звернення стягнення на неї за зобов'язаннями її власника. В такому випадку підставою для відшкодування збитків може бути як незаконна видача документів про таке звернення (виконавчого напису нотаріуса чи рішення суду, яке в подальшому було скасоване), так і неправомірність примусового виконання цих документів.

Підсумовуючи викладене, вбачається, що відшкодування збитків за неправомірне вилучення земельної ділянки відрізняється від компенсації шкоди, спричиненої правомірним її вилученням за обсягом такого відшкодування, його підставами та наслідками. Відшкодування збитків відбувається за наявності складу цивільного правопорушення, незалежно від того, чи таке відшкодування прямо передбачено в законі чи ні, здійснюється в повному обсязі особою, яка їх завдала й охоплює собою як реальні збитки, так і упущену вигоду. Крім цього, відшкодуванню може підлягати моральна шкода. Підставами відшкодування збитків при примусовому вилученні земельної ділянки можуть бути:

- 1) неправомірна реквізиція земельної ділянки;
- 2) неправомірне звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями її власника, яке може полягати, як у неправомірній видачі виконавчих документів, так і в неналежному їх виконанні уповноваженими на це особами;
- 3) вилучення земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, хоча і з дотриманням встановленої законом процедури, однак з прихованою метою;
- 4) неправомірне вилучення земельної ділянки за рішенням суду.

У процесі розгляду справи про стягнення збитків суди вправі самостійно встановлювати незаконність дій органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових та службових осіб, а також інших суб'єктів. Вказане

правило не стосується, випадків дослідження правомірності вибуття з власності (користування) земельної ділянки за рішенням суду, оскільки законність процесуальних актів та дій суддів, вчинених при розгляді конкретної справи, не може перевірятися за межами процесуального контролю. А тому для встановлення факту неправомірності примусового вилучення земельної ділянки за рішенням суду необхідною умовою є скасування цього рішення в апеляційному чи касаційному порядку, а також його перегляд за нововиявленими чи винятковими обставинами.

### **3.2. Відновлення становища, яке існувало до порушення, та інші способи захисту прав**

У цивільному законодавстві України, як і в законодавствах інших країн, питання захисту прав розкрито крізь призму застосування тих чи інших способів захисту. Водночас, як правило в законодавствах відсутні норми про загальні положення щодо їх застосування. А тому в науці цивільного права сформувалися різні підходи щодо класифікації способів захисту прав осіб. Не вдаючись у детальний аналіз вказаних підходів, зазначимо лише, що, на наш погляд, В. В. Вітрянський доречно пропонує всі способи захисту цивільних прав поділити на три групи, поклавши в основу класифікації результат, який має на меті досягнення застосування того чи іншого способу захисту. Зокрема, до першої групи вказаний учений відносить способи захисту, застосування котрих допомагає підтвердити або засвідчити право чи припинити (змінити) обов'язок і, які використовуються переважно на попередньому етапі з метою створення сприятливих умов для застосування інших способів захисту. До другої групи відносить способи, застосування котрих дає змогу запобігти або припинити порушення права, і які мають на меті спонукати порушника до припинення порушення або попередити порушення. Способи захисту, об'єднані в третій групі,

сприяють відновленню порушеного права і (або) компенсації втрат, що виникли внаслідок порушення права [9, с. 776 - 779].

З наведеного можна дійти висновку, що відновлення становища, яке існувало до порушення, деякі вчені розглядають як мету захисту порушених прав. Подібної позиції притримується як Г. П. Тимченко [233, с. 8], так і Г. Я. Стоякін, котрий зазначає, що застосування засобів захисту спрямоване на відновлення суб'єктивних прав з метою відновлення їх у тому обсязі, в якому вони існували до правопорушення [228, с. 99]. Як зазначає С. М. Іванова, суб'єктивне право на захист можна визначити як міру дозволеної поведінки уповноваженої особи, спрямовану на відновлення становища, яке існувало до порушення права або на усунення перешкод у здійсненні права [46, с. 342].

Водночас норми чинного законодавства України відновлення становища, яке існувало до порушення, визначають як спосіб захисту цивільних прав, оскільки ст. 16 ЦК України гарантує кожній особі захист свого майнового права у відповідний спосіб.

Як зазначає Н. В. Коробцова, відновлення становища, яке існувало до порушення і припинення дій, що порушують право, є основними і найбільш ефективними способами захисту особистих прав, оскільки завдяки їм ліквідуються негативні наслідки правопорушення і в певних випадках може бути відновлено становище, яке існувало до порушення права [59].

Подібно В. Л. Скрипник вважає, що найефективнішим прийомом усунення негативних майнових наслідків, завданих незаконним припиненням права власності, є відновлення майнового стану особи, в якому вона перебувала до порушення. Відновлення становища в натурі, робить цей спосіб захисту найпростішим, оперативним і ефективним способом поновлення майнових прав. Проте в натурі це не завжди можливо, оскільки належне особі майно може фізично вже не існувати, істотно змінити свої властивості внаслідок специфікації або не підлягає вилученню у належного набувача [215, с. 145].

Натомість, О. С. Панасюк кваліфікує відновлення становища, що існувало до порушення, як засіб захисту прав орендаря та орендодавця землі шляхом визнання його двоєдиним процесом, яким охоплюється припинення неправомірної дії та вчинення дії відновлювального характеру, з конкретизацією змісту відновлювальної дії та її кінцевого результату [109, с. 8].

У судовій практиці відновлення становища, яке існувало до порушення, як спосіб захисту права та інтересу застосовують у тому разі, якщо покладення обов'язку на особу, яка його порушила, припинити дії, не відновлює повністю суб'єктивне право, а цього можна досягти вчиненням інших, передбачених законом заходів [3].

Слушно відзначають деякі дослідники, що для будь-якого способу захисту характерним є дія чи система дій, які необхідно вчинити для здійснення захисту цивільного права, а у відновлення становища, яке існувало до порушення, ця ознака відсутня [101, с. 135]. Зокрема, на відміну від інших способів захисту, передбачених у ст. 16 ЦК України, невизначеним є, у яких вимогах може знаходити свій прояв такий спосіб захисту, як відновлення становища, яке існувало до порушення. ВСУ висловив позицію, що таке відновлення може знаходити свій прояв у вимогах про виселення особи з незаконно зайнятого нею приміщення; про усунення перешкод у здійсненні права власності, про повернення власнику його майна з чужого незаконного володіння; про застосування наслідків недійсного правочину, про заборону використання твору без дозволу автора [3]. Окрім цього, на думку вказаного суду, відновленням становища, яке існувало до порушення, є також визнання недійсними свідоцтв про право власності, державного акта про право власності на земельну ділянку.

На нашу думку, відновлення становища, яке існувало до порушення, може полягати не лише у вказаних вимогах. Зокрема, у тих випадках, коли необхідно відновити становище, що існувало до видачі органом державної влади чи органом місцевого самоврядування рішення з порушенням актів цивільного законодавства, до застосування підлягають вимоги про визнання незаконними цих рішень, які охоплюються окремим способом захисту; у випадку, коли необхідно відновити

майнове становище особи, котре існувало до порушення, до застосування підлягають вимоги про відшкодування шкоди, які теж охоплюються окремим способом захисту цивільних прав [69, с. 58].

З огляду на це, можна зробити висновок, що відновлення становища, яке існувало до порушення, може знаходити свій прояв не лише у вимогах, які охоплені таким відновленням як способом захисту, але також у вимогах, які охоплені іншими способами захисту. А тому вважаємо, що відновлення становища, яке існувало до порушення, необхідно розглядати з двох позицій. Першочергово таке відновлення варто розглядати як мету (кінцевий результат) захисту цивільних прав. У цьому аспекті відновлення становища, яке існувало до порушення, становить систему дій, які необхідно вчинити для захисту цивільного права, що можуть охоплюватися як різними способами захисту, так і відновленням становища як способом захисту. З іншого боку, відновлення становища, яке існувало до порушення, можна розглядати як спосіб захисту порушеного права, що охоплює систему дій, які необхідно вчинити для відновлення порушеного права, які не охоплені іншими способами захисту прав.

Серед дослідників існує думка, що відновлення становища, яке існувало до порушення права як спосіб захисту, застосовують у тих випадках, коли порушене суб'єктивне право унаслідок цього не припиняє свого існування і може бути реально відновлене шляхом усунення наслідків правопорушення [38, с. 14].

На наш погляд, така позиція не повинна бути однозначною, оскільки потреба у відновленні становища може виникнути тоді, коли з огляду на вчинене порушення суб'єктивне право особи частково чи повністю припиняється й особа втрачає можливість користуватися своїм правом. У такому випадку відновлення становища відбувається шляхом повернення юридичної можливості діяти в своєму інтересі, який існував до позбавлення особи цього права.

Як приклад, можна навести випадки відновлення становища, що існувало до примусового вилучення земельної ділянки в разі її реквізиції. Зокрема за змістом ст. 12 Закону про реквізицію, якщо після скасування правового режиму воєнного чи

надзвичайного стану майно, яке було примусово відчужене, збереглося, а колишній власник або уповноважена ним особа наполягає на поверненні майна, таке повернення відбувається в судовому порядку. У разі повернення майна особі у неї поновлюється право власності на це майно.

З наведеного вбачаємо, що вимога колишнього власника про повернення реквізованої земельної ділянки є нічим іншим, як вимогою про відновлення становища, що існувало до припинення права власності. Її особливістю є те, що таку вимогу колишній власник вправі заявляти, незважаючи на факт відсутності в нього суб'єктивного права власності на земельну ділянку. Іншою особливістю є те, що внаслідок пред'явлення відповідної вимоги відбувається усунення наслідку не протиправного порушення прав особи, а правомірного припинення її права власності.

Аналізуючи Закон про реквізицію, вбачається, що в ньому не встановлено механізму відновлення становища колишнього власника земельної ділянки. У ст. 12 цього Закону лише зазначено, що підставою для повернення майна є рішення суду, яке набрало законної сили. Одночасно з поверненням майна особі, вона зобов'язується повернути грошову суму, яка була нею одержана у зв'язку з відчуженням майна, з вирахуванням розумної плати за використання цього майна.

Для встановлення чіткого механізму повернення реквізованої земельної ділянки та дотримання прав усіх учасників вказаних відносин, доцільно було б передбачити в ст. 12 Закону про реквізицію положення про те, що рішення суду про повернення земельної ділянки має передбачати грошову суму, яка підлягає поверненню колишнім власником земельної ділянки. Підставою для реєстрації відомостей про повернення земельної ділянки є відповідне рішення суду, а також докази про внесення коштів на депозит нотаріальної контори чи вказаний органами державної влади банківський рахунок.

За існуючої редакції ст. 12 Закону про реквізицію, на наш погляд, механізм реалізації повернення земельної ділянки може відбуватися в один із таких способів:

1) шляхом пред'явлення колишнім власником земельної ділянки позову в суд про її повернення з наступним добровільним поверненням органу державної влади грошової суми після набрання рішення суду законної сили;

2) шляхом пред'явлення колишнім власником земельної ділянки позову в суд про її повернення та пред'явлення органом державної влади зустрічного позову про повернення виплаченої за неї грошової суми. В такому випадку суд, за наявності для цього підстав, одночасно задовольняє первісний та зустрічний позов;

3) шляхом винесення рішення суду про повернення земельної ділянки власнику з подальшим зверненням до суду органу державної влади щодо відшкодування збитків.

У контексті досліджуваної проблематики, відновлення становища, яке існувало до порушення як спосіб захисту, найчастіше знаходить свій прояв під час звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями її власника. Зокрема, у разі, якщо проведені на виконання судового рішення чи виконавчого напису нотаріуса прилюдні торги з реалізації майна визнано судом такими, що проведені з порушенням чинного законодавства щодо порядку виконання судових рішень, то особа, яка придбала це майно, не є добросовісним набувачем, у якого майно не може бути витребувано відповідно до ч. 2 ст. 388 ЦК України [125; 132]. А тому на практиці вимога про відновлення становища поєднується з вимогою про оскарження результатів прилюдних торгів, яка, як правило, знаходить свій прояв в оскарженні договору, укладеного на прилюдних торгах, як з підстав невідповідності його вимогам ЦК України, зокрема ст. ст. 203, 215 ЦК України, так і з підстав, передбачених ст. ст. 45 - 47 Закону України «Про іпотеку», ст. 61 Закону України «Про виконавче провадження» [127].

Також необхідно зазначити, що якщо придбану на прилюдних торгах земельну ділянку її набувач не відчужував, то відновлення становища попереднього її власника має відбуватися шляхом пред'явлення вимоги про застосування наслідків недійсності правочину. У випадку, якщо набувач земельної ділянки її відчужив третій особі, то приписи ст. 216 ЦК України не застосовують як підставу позову про повернення майна, переданого на виконання недійсного правочину. В такому випадку відновлення

становища, яке існувало до порушення, відбувається шляхом подання власником позову про витребування майна в порядку ст. 388 ЦК України. Власник земельної ділянки з дотриманням вимог ст. ст. 387, 388 ЦК України може витребувати належну йому ділянку від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів ця ділянка була відчужена до того, як потрапила у володіння останнього набувача [122].

Як зазначає З. В. Ромовська, віндикація – це примусове відновлення права володіння річчю. Стосовно земельної ділянки віндикація полягає у відновленні доступу до земельної ділянки, тобто у її вивільненні від особистої чи уречевленої присутності незаконного володільця [209, с. 5 - 10].

У контексті витребування земельної ділянки від недобросовісного набувача проблемним залишається питання, чи поширюється позовна давність на таке витребування. Практика судів з цього приводу є доволі непослідовною. В одному випадку суди зазначають, що на позовні вимоги про витребування майна в порядку ст. 388 ЦК України поширюються положення ст. 257 ЦК України щодо загальної позовної давності, яка розпочинає свій перебіг від дня, коли особа довідалася або могла довідатися про порушення прав і законних інтересів [129; 131]. В іншому випадку суди дотримуються протилежної правової позиції. Суть цієї позиції зводиться до того, що під час розгляду справ про витребування майна суди повинні мати на увазі, що за приписами цивільного законодавства, право особи на власність підлягає захисту протягом усього часу наявності в особи титулу власника. Законодавчою підставою для втрати особою права власності у часі є положення ЦК України про набувальну давність (ст. 344 ЦК України). А тому положення про позовну давність до заявлених позовних вимог про витребування майна у порядку ст. 388 ЦК України не застосовують [128].

На наш погляд, норми про позовну давність у першу чергу покликані підтримувати стабільність цивільного обороту, а також певну правову визначеність у всіх учасників цивільних відносин. Вказане є невід'ємною складовою принципу



верховенства права, якого повинні дотримуватися суди у процесі розгляду, в тому числі справ про віндикування [78, с. 46]. Як зазначив ЄСПЛ у рішенні у справі «Рисовський проти України», у разі, коли йдеться про питання загального інтересу, а саме, якщо справа впливає на такі основоположні права людини, як майнові права, державні органи повинні діяти вчасно та в належний і якомога послідовніший спосіб. Зокрема, на державні органи покладено обов'язок запровадити внутрішні процедури, які посилять прозорість і ясність їхніх дій, мінімізують ризик помилок і сприятимуть юридичній визначеності у цивільних правовідносинах, які зачіпають майнові інтереси [196]. А тому, ми вважаємо, що при вирішенні справ про витребування земельних ділянок суди повинні захищати не лише законні права та інтереси власника, але також і володільця, та застосовувати у вказаних спорах норми про позовну давність. Відтак, правильною та цілком обгрунтованою є остання позиція ВПВС про те, що на віндикаційні позови поширюється загальна позовна давність [118].

За змістом ст. 393 ЦК України власник (володільець) земельної ділянки, права котрого порушені правовим актом органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, який не відповідає законові, має можливість відновити свої порушені права в такий спосіб, як відновлення становища, яке існувало до видання цього акту (у разі неможливості відновлення становища, то відшкодування майнової та моральної шкоди) та/або шляхом визнання вказаного акту судом незаконним та його скасування.

Якогось переліку незаконних діянь чи рішень органів державної влади чи органів місцевого самоврядування, які порушують право власності, законодавство не містить, а тому слушно зазначає О. Б. Гнатів, що ними можуть бути будь-які дії, акти управління та нормативні акти за умови, що вони прийняті при здійсненні вищезазначеними органами, їх посадовими або службовими особами своїх повноважень [15, с. 95].

Відповідно до приписів ст. ст. 21, 393 ЦК України, підставою для визнання незаконними дій чи рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування є сукупність двох обставин – суперечність цих рішень актам цивільного законодавства та порушення ними цивільних прав та інтересів особи. Якщо

рішення вказаних органів суперечить актам цивільного законодавства, однак не порушує прав та інтересів особи, відтак, відсутні правові підстави для визнання його незаконним та скасування.

У контексті досліджуваної проблематики необхідно зазначити, що за винятком реквізиції, органи державної влади чи органи місцевого самоврядування своїми рішеннями не здійснюють примусового припинення права власності (користування) на земельну ділянку. Це є компетенція суду. А тому прийняття ними рішень про таке припинення свідчить про незаконність як цих рішень, так і дій щодо їх прийняття. Тож, ці рішення підлягають визнанню незаконними та скасуванню.

Зовсім інша ситуація з прийняттям вказаними органами рішень про необхідність вилучення з власності (володіння) особи земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а також у зв'язку з порушенням власником (володільцем) земельної ділянки вимог щодо її користування. Незважаючи на те, що на підставі цих рішень безпосередньо не здійснюється припинення прав особи, однак положення чинного законодавства України надають право особам їх оскаржувати. На наш погляд, доцільність в оскарженні цих рішень відсутня з огляду на таке.

У цивільному праві захист суб'єктивного права, за загальним правилом, пов'язується з фактом вже існуючого його порушення чи оспорювання. Водночас, на практиці можуть виникати ситуації, коли важлива не стільки реакція на вже вчинене правопорушення, скільки можливість запобігти такому правопорушенню. У такому випадку окремі дослідники-цивілісти виділяють превентивний захист права власності, або захист права власності за умови існування загрози його порушення [65, с. 182; 37, с. 130].

Зокрема, Н. П. Боднар право на превентивний захист цивільних прав розглядає в об'єктивному та суб'єктивному значеннях. У суб'єктивному значенні - це самостійне суб'єктивне цивільне право, що реалізується управненим суб'єктом шляхом виявлення та відвернення чи припинення реальної загрози (небезпеки), порушення чи втрати суб'єктивних цивільних прав чи інтересів, а також виявлення та відвернення можливих

негативних наслідків. Підставою виникнення суб'єктивного цивільного права на превентивний захист є складні юридичні факти та фактичні склади, які породжують чи спричиняють виникнення реальної загрози (небезпеки) порушення суб'єктивних цивільних прав та інтересів, завдання шкоди об'єктам цивільних прав або втрати регулятивних суб'єктивних цивільних прав та інтересів [7, с. 79].

Як зазначає С. М. Коссак, предметом превентивного позову буде вимога матеріального характеру про попередження чи уникнення можливого порушення права особи чи її інтересу. Підставою позову – обґрунтування факту належності цього права чи інтересу зазначеній особі, загроза можливості його порушення, дії відповідних осіб, які неминуче можуть призвести до порушення права, обґрунтування уникнення порушень будь-яких осіб у майбутньому тощо [63, с. 164].

Законодавчою підставою для вжиття заходів превентивного захисту прав особи слугують положення ч. 2 ст. 386 ЦК України, які передбачають, що власник, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню.

КГС ВС, застосовуючи згадані норми законодавства, зазначив, що зміст превентивного захисту полягає в тому, що у передбачених випадках із метою запобігання порушенню права власності до порушника застосовують примусові заходи без покладення на нього юридичної відповідальності. Позов про превентивний захист права власності може бути пред'явлено власником, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою. І саме доведеність обставин, що беззаперечно свідчать про реальну ймовірність порушення права власності позивача внаслідок протиправних дій відповідачів, свідчить про наявність підстав для превентивного захисту цього права із застосуванням положень ч. 2 ст. 386 ЦК України [153].

Хоча зміст ст. 386 ЦК України свідчить про те, що позовні вимоги про превентивний захист можуть знаходити свій прояв у вимогах про заборону вчинення або про вчинення певних дій, на наш погляд, превентивний захист може знаходити свій прояв і в інших вимогах. Ми повністю поділяємо думку вчених, які до заходів цивільно-правового захисту, що застосовує суд з метою запобігання порушенню цивільних прав та охоронюваних законом інтересів відносять визнання незаконним акту державного органу чи органу місцевого самоврядування [25, с. 94].

У процедурі примусового вилучення земельної ділянки з власності (користування) особи для державних потреб чи з метою суспільної необхідності, при вилученні земельної ділянки з користування у зв'язку з порушенням її володільцем вимог законодавства і ін. вбачається, що рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про необхідність її вилучення не є самостійною підставою припинення права власності чи користування щодо неї. Вказані рішення є лише одним із елементів юридичного складу, які необхідні для процедури вилучення земельної ділянки, котра становить юридичний склад. Кінцевим актом, який слугує підставою внесення змін про припинення прав на земельну ділянку, є відповідне рішення суду. Відтак, оскарження згаданих рішень органів виконавчої влади чи місцевого самоврядування, є нічим іншим, як превентивним захистом прав власника (володільця) земельної ділянки.

Доцільність існування такого виду захисту в ситуаціях із примусовим вилученням земельної ділянки, на нашу думку, є досить дискусійною. Слушно зазначає О. О. Кот, що надавати превентивний захист доцільно тільки в тому випадку, коли йдеться про неминуче порушення права у майбутньому, якщо не буде вжито попереджувальних заходів. Отже, має йтися про наявність такої поведінки третьої особи, яка однозначно призведе до порушення права власника, і при цьому відсутні підстави вважати, що ця поведінка буде змінена третьою особою [65, с. 185].

Водночас у процедурі відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності, прийняття органом виконавчої влади чи органом місцевого

самоврядування рішення про викуп земельної ділянки для державних потреб з підстав, що допускають примусове відчуження, ще не свідчить про неминуче порушення права власності особи, оскільки: 1) якщо відповідний орган виконавчої влади чи місцевого самоврядування не звернеться в суд з вимогою про примусове відчуження, то це рішення втрачає свою чинність; 2) наявність цього рішення не є безумовною підставою для задоволення позовних вимог про примусове відчуження, оскільки суд у процесі розгляду справи досліджує не лише факт прийняття цього рішення, а обставини, які слугували підставою для його прийняття та всі інші обставини, які необхідні для такого відчуження, про котрі згадано в роботі вище. За відсутності котроїсь із обставин, примусове відчуження земельної ділянки не відбувається. Аналогічною є ситуація з вилученням земельних ділянок державної чи комунальної власності з користування для суспільних потреб (виняток полягає лише в тому, що законодавство не передбачає можливості припинення рішенням органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування чинності у випадку, якщо вони не звернуться до суду). У разі вилучення земельної ділянки з володіння через використання її з порушенням земельного законодавства, суд, як ми вже зазначали, окрім наявності цього рішення, досліджує також і матеріали адміністративного стягнення. За неповноти чи неналежності цих матеріалів, суд відмовляє в задоволенні позовних вимог.

Відтак, на наш погляд, у законодавстві встановлено достатньо механізмів, спрямованих на охорону та захист прав власника (володільця) земельної ділянки у випадку її примусового вилучення. Наділення вказаних осіб правом подавати позов про превентивний захист фактично має наслідком затягування процедури примусового вилучення земельної ділянки. Водночас можуть бути випадки, що суспільна необхідність або порушені права державних органів чи органів місцевого самоврядування як власників земельної ділянки вимагатимуть чим швидшого закінчення цієї процедури.

КСУ у рішенні від 30.01.2003 р. № 3-рп/2003 зазначив, що правосуддя за своєю суттю визнається таким лише за умови, що воно відповідає вимогам справедливості та

забезпечує ефективне поновлення в правах [226]. Окрім цього, як наголошує ВПВС, під ефективним засобом (способом) доцільно розуміти такий, що призводить до потрібних результатів, наслідків, дає найбільший ефект. Тому ефективний спосіб захисту повинен забезпечити поновлення порушеного права, бути адекватним до наявних обставин [115].

З наведеного можна зробити висновок, що оскарження рішень органів державної влади чи органів місцевого самоврядування, які ініціюють вилучення земельної ділянки, водночас таке вилучення безпосередньо відбувається за рішенням суду, є неефективним способом захисту, оскільки в подальшому всі обставини все одно досліджуватиме суд і за результатами цього ухвалюватиме рішення, котре матиме найбільший ефект.

Підсумовуючи викладене, хочемо зазначити, що наші висновки про недоцільність оскарження рішень виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування не стосуються випадків реквізиції земельної ділянки, оскільки у випадку реквізиції такі рішення є безпосередньою підставою припинення права власності на земельну ділянку. Як вже зазначалося вище, незважаючи на те, що в Законі про реквізицію не передбачено можливості оскарження рішення військового командування чи органу, на який покладено вживання заходів правового режиму надзвичайного стану про відчуження земельної ділянки, її власник вправі звернутися до суду з вимогою щодо визнання його незаконним та скасування.

У процедурі примусового вилучення земельної ділянки можуть бути визнані незаконними не лише правові акти, які видані органами державної влади чи органами місцевого самоврядування та порушують права осіб, але також і інші акти, на підставі котрих відбувається безпосереднє вилучення майна. Насамперед ідеться про виконавчі написи нотаріуса, на підставі котрих відбувається примусове звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями її власника.

Чинне законодавство України не містить визначення поняття «виконавчий напис нотаріуса». В науковій літературі вказане поняття трактують по-різному. Зокрема,

більшість науковців схиляється до тієї думки, що виконавчий напис нотаріуса – це розпорядження нотаріуса про стягнення з боржника належної стягувачу певної грошової суми або витребування майна [23, с. 63; 111, с. 69; 188, с. 74]. Інші науковці сходяться на думці, що виконавчий напис як явище, має подвійну правову природу: по-перше, це вид нотаріальної дії, а по-друге, - виконавчий документ [275, с. 209].

Суди в своїй практиці притримуються тієї позиції, що вчинення нотаріусом виконавчого напису – це нотаріальна дія, яка полягає в посвідченні права стягувача на стягнення грошових сум або витребування від боржника майна. При цьому нотаріус здійснює свою діяльність у сфері безспірної юрисдикції і не встановлює прав та обов'язків учасників правовідносин, не визнає і не змінює їх, не вирішує, по суті, питань права. Тому вчинений нотаріусом виконавчий напис не породжує права стягувача на стягнення грошових сум або витребування від боржника майна, а підтверджує, що таке право виникло в стягувача раніше. Мета вчинення виконавчого напису – надання стягувачу можливості в позасудовому порядку реалізувати його право на примусове виконання зобов'язання боржником [114].

Як і у випадку з діями та рішеннями органів державної влади та органів місцевого самоврядування, кожна нотаріальна дія та нотаріальний акт повинні відповідати передусім вимогам законності та обґрунтованості. Слушно зазначають С. Я. Фурса та Л. С. Лисенко, що під законністю нотаріальних актів необхідно розуміти обов'язок нотаріусів та інших посадових осіб, які вчиняють нотаріальні дії, дотримуватися встановленого законом порядку і правил їх оформлення. Передумовою законності нотаріальних актів є те, що нотаріус перед вчиненням нотаріальних дій має перевірити відповідність їх закону і зобов'язаний відмовити у вчиненні нотаріальної дії, якщо вона суперечить законодавству України або міжнародним договорам. Нотаріальний акт буде обґрунтованим, якщо нотаріус всебічно, повно, об'єктивно і безпосередньо з'ясував фактичні обставини вчинюваної нотаріальної дії, і його висновки відповідають дійсним взаємовідносинам сторін [243, с. 176-177].

Необхідно зазначити, що можливість оскарження виконавчого напису до суду шляхом подання позову про визнання його незаконним або таким, що не підлягає виконанню, слугує гарантією законності нотаріальних актів, а також точного, неухильного дотримання нотаріусом норм законодавства.

Як наголосила ВПВС, вирішуючи спір про визнання виконавчого напису таким, що не підлягає виконанню, суд не повинен обмежуватися лише перевіркою додержання нотаріусом формальних процедур і факту подання стягувачем документів на підтвердження безспірної заборгованості. Суд повинен установити та зазначити в рішенні, чи справді на момент вчинення нотаріусом виконавчого напису боржник мав безспірну заборгованість перед стягувачем, чи була заборгованість саме такого розміру, як зазначено у виконавчому написі та чи не було невирішених по суті спорів щодо заборгованості або її розміру на час вчинення нотаріусом виконавчого напису [114].

При цьому, необхідно зазначити, що якщо допущені нотаріусом при вчиненні виконавчого напису порушення не призвели до порушення прав боржника або стягувача, то такі порушення не можуть слугувати підставою для визнання виконавчого напису таким, що не підлягає виконанню.

Отже, з наведеного вбачається, що виконавчий напис нотаріуса - це акт, виданий посадовою особою, на котру законодавство покладає обов'язок здійснювати захист прав та інтересів осіб, за котрим здійснюється захист прав кредитора в позасудовому порядку. На підставі цього акту останньому надається можливість реалізувати своє право на примусове виконання боржником (власником земельної ділянки) його зобов'язання, в тому числі шляхом примусового вилучення майна. Виконавчий напис нотаріуса повинен відповідати вимогам чинного законодавства України і видаватися за наявності для цього правових підстав. У випадку порушення цих вимог, цей акт може бути визнаний незаконним (таким, що не підлягає виконанню).

Підсумовуючи викладене, можна дійти висновку, що в процесі примусового вилучення земельної ділянки від її власника (володільця) в законодавстві передбачено



достатньо способів захисту прав вказаних осіб. Найпоширенішими способами захисту таких прав слугують визнання незаконними та скасування рішень органів державної влади й органів місцевого самоврядування, визнання незаконними виконавчих написів нотаріуса (визнання виконавчого напису нотаріуса таким, що не підлягає виконанню), відновлення становища, яке існувало до порушення (в т. ч. у поєднанні як зі згаданими способами захисту, так і з оскарженням результатів прилюдних торгів щодо примусової реалізації земельної ділянки) та стягнення збитків за примусове вилучення земельної ділянки.

### Висновки до Розділу 3

1. Відшкодування збитків за неправомірне вилучення земельної ділянки відрізняється від компенсації шкоди, завданої правомірним її вилученням за обсягом такого відшкодування, його підставами та наслідками. Відшкодування збитків відбувається за наявності складу цивільного правопорушення, незалежно від того, чи таке відшкодування прямо передбачено в законі чи ні, здійснює в повному обсязі особа, яка їх завдала, й охоплює собою як реальні збитки, так і упущену вигоду. Крім цього, на відміну від компенсації шкоди, при відшкодуванні збитків до стягнення може підлягати моральна шкода.

2. Підставами відшкодування збитків при примусовому вилученні земельної ділянки можуть бути: неправомірна реквізиція земельної ділянки; неправомірне звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями її власника, яке може полягати, як у неправомірній видачі виконавчих документів, так і в неналежному їх виконанні уповноваженими на це особами; вилучення земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, хоча і з дотриманням встановленої законом процедури, однак з прихованою метою; неправомірне вилучення земельної ділянки за рішенням суду, що було в подальшому скасоване.

3. Для стягнення збитків за неправомірне примусове вилучення земельної ділянки за рішенням суду, неправомірність такого вилучення, як елемент складу цивільного правопорушення, може бути встановлено лише у випадку оскарження вказаного рішення в апеляційному чи касаційному порядку та його скасування, або перегляду цього рішення за нововиявленими чи виключними обставинами.

4. Незважаючи на той факт, що в ЦК України та Законі про реквізицію прямо не передбачено, що в судовому порядку вирішуються спори щодо неправомірного вилучення майна та відшкодування збитків за таке вилучення, можливість розгляду судами таких спорів передбачена ст. 55, 56, 64, 124 Конституції України.

5. Для забезпечення ефективного захисту прав осіб, яких протиправно (з прихованою метою) було позбавлено права власності (володіння) на земельні ділянки внаслідок їх вилучення для суспільних потреб, необхідно внести зміни в національне законодавство, надавши можливість власниками (володільцям) подавати до органів державної влади чи органів місцевого самоврядування (за заявами котрих примусово вилучалися земельні ділянки) позов про повернення земельної ділянки та/або стягнення збитків (якщо повернути земельну ділянку неможливо) і в процесі розгляду справи доводити приховану мету та протиправність вилучення земельної ділянки, незважаючи на наявне рішення суду.

6. Позиція про застосування такого способу захисту, як відновлення становища, яке існувало до порушення права лише у випадках, коли таке право не припиняє свого існування, не повинна бути однозначною, оскільки потреба у відновленні становища може виникнути тоді, коли з огляду на вчинене порушення суб'єктивне право особи частково чи повністю припиняється й особа втрачає можливість користуватися своїм правом. У такому випадку відновлення становища відбувається шляхом повернення юридичної можливості діяти в своєму інтересі, який існував до позбавлення особи цього права.

7. За існуючої редакції Закону про реквізицію, механізм повернення земельної ділянки, коли відпали підстави після її вилучення, може відбуватися в один із таких способів: 1) шляхом пред'явлення колишнім власником земельної ділянки позову в суд про її витребування з наступним добровільним поверненням органу державної влади грошової суми після набрання рішення суду законної сили; 2) шляхом пред'явлення колишнім власником земельної ділянки позову в суд про її витребування та пред'явлення органом державної влади зустрічного позову про повернення виплаченої за неї грошової суми; 3) шляхом винесення рішення суду про повернення земельної ділянки власнику з подальшим зверненням до суду органу державної влади щодо відшкодування збитків.

8. У процедурі примусового вилучення земельної ділянки з власності (користування) особи для суспільних потреб чи з метою суспільної необхідності, при вилученні земельної ділянки з користування у зв'язку з порушенням її володільцем вимог законодавства тощо, вбачається, що рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про необхідність її вилучення не є самостійною підставою припинення права власності чи користування щодо неї. Кінцевим актом, який слугує підставою внесення змін про припинення прав на земельну ділянку є відповідне рішення суду. Відтак, оскарження згаданих рішень є нічим іншим, як превентивним захистом прав власника (володільця) земельної ділянки.

9. Виконавчий напис нотаріуса – це акт, виданий уповноваженою посадовою особою з метою захисту прав та інтересів кредитора у позасудовому порядку. На підставі цього акту останньому надається можливість реалізувати своє право на примусове виконання боржником (власником земельної ділянки) його зобов'язання, в тому числі шляхом примусового вилучення майна. Виконавчий напис нотаріуса повинен відповідати вимогам чинного законодавства України і видаватися за наявності для цього правових підстав. У випадку порушення окреслених вимог, цей акт може бути визнаний незаконним (таким, що не підлягає виконанню).

## ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення та нове вирішення наукового завдання, яке полягає у дослідженні цивільно-правових аспектів охорони та захисту майнових прав власника (володільця) у разі примусового вилучення земельної ділянки. Основні висновки дисертаційного дослідження полягають у наступному:

1. Примусове вилучення земельної ділянки полягає у заволодінні або набутті у власність земельної ділянки суб'єкта у котрого з дотриманням встановленої процедури з метою реалізації державних або суспільних інтересів або захисту порушених прав вилучають земельну ділянку. Залежно від юридичного складу примусового вилучення земельної ділянки, таке можна поділити на: примусове вилучення, обумовлене винятково винесенням судових рішень; примусове вилучення, обумовлене винесенням рішень державних органів, органів місцевого самоврядування та суб'єктів владних повноважень без звернення до суду; примусове вилучення, обумовлене рішеннями інших уповноважених суб'єктів.

2. Суспільні відносини, пов'язані з припиненням права власності (володіння) на земельну ділянку, є складовою відносин власності, що становить базу майнового обороту, регулювати котрий покликані норми ЦК України. Одним із основних принципів цивільного законодавства України є принцип неприпустимості позбавлення права власності поза межами випадків, встановлених Конституцією України та законами України (ст. 3 ЦК України). З огляду на це, правові наслідки примусового вилучення земельної ділянки, передусім є цивільними і повинні регулюватися нормами цивільного права.

3. У контексті примусового вилучення земельної ділянки охорона прав її власника (володільця) безпосередньо полягає у встановленні підстав, умов та механізму припинення відповідного права з метою недопущення порушень прав та інтересів вказаних суб'єктів у процесі позбавлення права власності чи володіння. Під захистом

прав власника (володільця) земельної ділянки у разі примусового її вилучення треба розуміти встановлений правовий механізм, унаслідок якого відбувається відновлення порушених прав та інтересів власника (володільця) під час чи після примусового вилучення земельної ділянки у спосіб, визначений законодавством чи домовленістю заінтересованих осіб.

4. Під час примусового вилучення земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб між сторонами існують регулятивні правовідносини, в межах котрих відбувається охорона майнових прав власника (володільця) земельної ділянки. Нормами чинного законодавства встановлено єдині правила поведінки для суб'єктів примусу та межі їх впливу на особу власника (володільця), дотримання котрих призводить до правомірного набуття у власність (заволодіння) земельної ділянки. Ці норми передбачають як процедуру вилучення земельної ділянки, так і процедуру відшкодування вартості власнику (володільцю) земельної ділянки та всіх інших збитків, пов'язаних із таким вилученням.

5. Висловлено пропозицію закріпити в законодавстві України норми про те, що суд постановляє рішення про примусове вилучення земельної ділянки у її власника (володільця) для суспільних потреб за умови попереднього внесення позивачем на депозитний рахунок суду як вартості цього майна, так і всіх інших пов'язаних із вилученням коштів на відшкодування збитків.

6. Обґрунтовано пропозицію щодо закріплення в законодавстві положення про втрату чинності рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про вилучення земельної ділянки для суспільних потреб у разі, якщо протягом року з моменту його прийняття, не будуть достроково розірвані (не буде позову про таке розірвання уповноважених суб'єктів) договори оренди, суперфіцію, емфітевзису, сервітуту чи не буде припинене право постійного користування.

7. У законодавстві України необхідно передбачити, що, у випадку доведення прихованої мети вилучення земельної ділянки, вона підлягає поверненню в натурі за рішенням суду, а якщо це неможливо – вартість такої земельної ділянки, що змінилася

станом на момент розгляду справи, як і всі інші збитки та упущена вигода за відповідний період підлягають додатковому стягненню.

8. Обґрунтовано необхідність доповнення Закону про реквізицію положенням, що в судовому порядку вирішуються всі спори, пов'язані як із примусовим відчуженням чи вилученням майна, так і спори, пов'язані з відшкодуванням вартості цього майна та його поверненням після припинення надзвичайної обставини. Також необхідно внести зміни в національне законодавство, надавши можливість особам, яких протиправно (з прихованою метою) було позбавлено прав на земельні ділянки подавати до органів, за заявами котрих такі примусово вилучалися, позов про відшкодування шкоди в натурі (повернення земельної ділянки) та/або стягнення збитків (якщо шкоду в натурі неможливо відшкодувати).

9. Метою виникнення правовідносин щодо примусового вилучення земельної ділянки від особи, котрій вона не може належати на праві власності, є усунення порушень вимог закону, спричинених бездіяльністю фізичної або юридичної особи, а також дотримання вимог чинного законодавства України щодо неможливості перебування у власності визначених осіб певних категорій земель, тобто задоволення суспільного інтересу.

10. З метою врегулювання колізій у законодавстві, які призводять до ситуацій, коли суб'єктами права власності на земельні ділянки можуть виступати особи, які згідно зі ЗК України не мають на це права, ч. 1 ст. 145 ЗК України варто доповнити положенням, що відчуженню підлягають не лише земельні ділянки, які не можуть належати відповідним суб'єктам станом на момент переходу права власності до них, але також і земельні ділянки, котрі на момент набуття особами їх у власність могли їм належати, однак у подальшому внаслідок зміни чи втрати громадянства, а також унаслідок зміни у складі засновників юридичної особи перестали бути суб'єктами відповідного права.

11. Порушення власником земельної ділянки своїх зобов'язань перед кредиторами, як за зобов'язаннями, де земельна ділянка виступає їх предметом, так і за

зобов'язаннями, які не пов'язані із цією ділянкою, може бути підставою примусового звернення стягнення на неї. Наслідком такого звернення буде вилучення цієї ділянки з власності особи та повне або часткове припинення його зобов'язань перед кредиторами. Правовою підставою такого вилучення слугують рішення суду та/або виконавчий напис нотаріуса про звернення стягнення на земельну ділянку як предмет іпотеки, або рішення суду та/або виконавчий напис нотаріуса про стягнення з власника земельної ділянки коштів на користь третіх осіб.

12. При термінологічному позначенні відшкодування втрат власників (володільців) унаслідок примусового вилучення їхніх земельних ділянок, доцільно вести мову про «компенсацію шкоди» у випадку здійснення правомірного вилучення земельних ділянок, а також про «відшкодування збитків» – у разі неправомірного вилучення. Для стягнення збитків за неправомірне примусове вилучення земельної ділянки за рішенням суду, неправомірність такого вилучення, як елемент складу цивільного правопорушення, може бути встановлено лише у випадку оскарження вказаного рішення в апеляційному чи касаційному порядку та його скасування, або перегляду цього рішення за нововиявленими чи виключними обставинами.

13. Відновлення становища, яке існувало до порушення, необхідно розглядати з двох позицій. Першочергово таке відновлення варто розглядати як мету (кінцевий результат) захисту цивільних прав. У цьому аспекті відновлення становища, що існувало до порушення, становить систему дій, які необхідно вчинити для захисту цивільного права, які можуть охоплюватися як різними способами захисту, так і відновленням становища як способом захисту. З іншого боку, відновлення становища, яке існувало до порушення, можна розглядати як спосіб захисту порушеного права, що охоплює систему дій, які необхідно вчинити для відновлення порушеного права, що не охоплені іншими способами захисту прав.

14. У процесі примусового вилучення земельної ділянки від її власника (володільця) в законодавстві передбачено достатньо способів захисту прав вказаних осіб. Найпоширенішими способами захисту таких прав слугують визнання



незаконними та скасування рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування, визнання незаконними виконавчих написів нотаріуса (визнання виконавчого напису нотаріуса таким, що не підлягає виконанню), відновлення становища, яке існувало до порушення (в т. ч. у поєднанні як зі згаданими способами захисту, так і з оскарженням результатів прилюдних торгів щодо примусової реалізації земельної ділянки) та стягнення збитків за примусове вилучення земельної ділянки.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

- 1.Алтенгова О. Л. Принудительное прекращение права собственности на недвижимое имущество: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Волгоград, 2012. 20 с.
- 2.Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ: Лист ВСУ від 01.07.2013. URL: [https://zib.com.ua/ua/100768-analiz\\_vsu\\_deyakh\\_pitan\\_\\_zastosuvannya\\_sudami\\_zakonodavstva.html](https://zib.com.ua/ua/100768-analiz_vsu_deyakh_pitan__zastosuvannya_sudami_zakonodavstva.html) (дата звернення: 17.07.2018).
- 3.Аналіз практики застосування судами ст. 16 Цивільного кодексу України: Лист Верховного Суду України від 01.04.2014р. URL: [https://zib.com.ua/ua/print/88249-analiz\\_praktiki\\_zastosuvannya\\_sudami\\_st16\\_civilnogo\\_kodeksu\\_.html](https://zib.com.ua/ua/print/88249-analiz_praktiki_zastosuvannya_sudami_st16_civilnogo_kodeksu_.html) (дата звернення: 31.01.2020).
- 4.Андрейцев В. І. Конституційно-правовий механізм гарантування права власності на землю (продовження). *Вісник Київського університету імені Тараса Шевченка*. Випуск 53. 2003. С. 55-59.
- 5.Бааджи Н. П. Підстави та умови виникнення зобов'язань з відшкодування шкоди // *Актуальні проблеми держави і права: зб. наук. праць*. 2008. С. 184-190.
- 6.Баранюк А. З. Позбавлення права приватної власності: автореф. дис. .... канд. юрид. наук: 12.00.03. Львів, 2007. 20 с.
- 7.Бондар Н. П. Превентивний захист цивільних прав: дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Харків, 2015р. 210 с.
- 8.Борисова В. І. Тенденції розвитку цивільного права як галузі приватного права. *Приватне право*. 2013. № 1. С. 81-93.
- 9.Брагинский М. И. Договорное право: учебник. Кн. I.: Общие положения. / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. М.: Статут, 2002. 848 с.

10. Великий тлумачний словник сучасної української мови (з дод. і допов.) / Уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. К.; Ірпінь: ВТФ «Перун», 2005. 1728 с.
11. Вершинина С. И. Юридическая ответственность как вид государственного принуждения. *Вектор науки ТГУ*. 2009. № 5. Вып. 8. С. 23-30.
12. Висновок № 11 (2008) Консультативної ради європейських суддів до уваги Комітету Міністрів Ради Європи щодо якості судових рішень. URL: [https://court.gov.ua/userfiles/visn\\_11\\_2008.pdf](https://court.gov.ua/userfiles/visn_11_2008.pdf) (дата звернення: 10.05.2020).
13. Висновок № 3 (2002) Консультативної ради Європейських суддів до уваги Комітету Міністрів Ради Європи щодо принципів та правил, які регулюють професійну поведінку суддів, зокрема, питання етики, несумісної поведінки та безсторонності. URL: <http://www.arbitr.gov.ua/files/pages/%D0%92%D0%B8%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%BA%20%E2%84%96%203.pdf> (дата звернення: 10.05.2020).
14. Герц А. А. Ипотека підприємства як єдиного майнового комплексу: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Львів, 2006. 18 с.
15. Гнатів О. Б. Захист права власності в цивільному праві: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2015. 202 с.
16. Гнатів О. М., Юркевич Ю. М. Проблеми правозастосовної практики у рішеннях суду касаційної інстанції у господарських справах. *Evropský Politický a Právní Diskurz*. 2019. № 3/6. С. 170-175.
17. Головня І. Я. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава пипинення права власності на земельну ділянку: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03. О., 2015. 230 с.
18. Голубева Н. Ю. Загальні підстави відповідальності за завдану майнову шкоду: на матеріалах судової практики. *Наукові праці Національного університету «Одеська юридична академія»*. Т. 16. Одеса: Юрид. л-ра, 2015. С. 71-86.

19. Голубєва Н. Ю. Захист права власності при позбавленні власника володіння (віндикаційний позов). *Актуальні проблеми держави і права*. 2008. Вип. 42 С. 94-98.
20. Гончаренко О. М. Права людини в Україні: навчальний посібник. Київ: Знання, 2008. 207 с.
21. Горяйнов А. М. Примус і цивільно-правова відповідальність. *Вісник Верховного Суду України*. 2012. №3 (139). С. 36-39.
22. Господарський кодекс України № 436-IV від 16.01.2003. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 18. 2 трав.
23. Грибанова О. Документи, що підтверджують безспірність заборгованості боржника та встановлюють прострочення виконання зобов'язання. *Нотаріат для вас*. 2011. № 10. С. 62-63.
24. Гринько С. Д. Поняття та підстави виникнення зобов'язань із відшкодування шкоди, завданої правомірними діями. *Університетські наукові записки*. 2008. № 3. С. 65-73.
25. Двигун М. А. Признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления в системе способов защиты гражданских прав. *Известия Иркутского экономического университета*. 2006. № 6. С. 94
26. Демидов П. В. Частное правовое принуждение как категория современной теории права: научные и практические проблемы: дис. ... канд. юрид. наук. Н. Новгород, 2005. 156 с.
27. Деякі питання здійснення повної компенсації за майно, примусово відчужене в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану: Постанова Кабінету Міністрів України №998 від 31.10.2012р. *Офіційний вісник України*. 2012. № 83. 09 лист.
28. Джуган В. О. Цивільно-правова відповідальність за порушення водного законодавства України. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2012. № 2. С. 122-135.

29. Дзера І. О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні: автореф. дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03. К., 2001. 18 с.
30. Дзера Ю. М. Теоретико-правові підходи щодо участі держави у цивільних відносинах та її правосуб'єктності. *Форум права*. 2010. № 1. С. 66-71 URL: <http://www.nbuiv.gov.ua/e-journals/FP/2010-1/10djmtip.pdf> (дата звернення: 10.05.2020).
31. Договір як універсальна форма правового регулювання: монографія / за заг. ред. проф. В. А. Васильєвої. Івано-Франківськ, 2016. 399 с.
32. Дончик М. П., Коваль І. Ф. Щодо поняття і складу збитків. *Вісник студентського наукового товариства Донецького національного університету імені Василя Стуса*. Випуск 10. Т.1 / Ред кол. Хаджинов І. В. та ін. Вінниця: ДонНУ імені Василя Стуса. 2018. С. 31-35.
33. Дякович М. М. Охорона і захист сімейних прав та інтересів нотаріусом: цивільно-правовий аспект: Дисертація д-ра юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2015. 520 с.
34. Дякович М. М. Цивільно-правові аспекти забезпечення майнових інтересів заставодержателя: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. К., 2003. 20 с.
35. Євстигнєєв О. Спірні питання застосування законодавства щодо припинення права користування земельною ділянкою. *Актуальні питання цивільного та господарського права*. 2009. № 3. С.15-17.
36. Єлісеєва О. В. Припинення права приватної власності на земельну ділянку за законодавством України: Дис. ...канд. юрид наук: 12.00.06. К. 2006. 240 с.
37. Жилінкова І. В. Превентивний спосіб захисту права власності. *Вісник Академії правових наук України*. 2005. № 3 (42). С. 130-136.
38. Жук А. В. Відновлення становища, яке існувало до порушення права, як ефективний спосіб захисту: розмежування адміністративної юрисдикції від цивільної і господарської. *Актуальні проблеми правознавства*. 2018. №3 (15). С. 13-17.
39. Загальна теорія держави і права: навчальний посібник. / за ред. В. В. Копейчикова. К. 1997. 520 с.

40. Земельне право України: Підручник / За ред. М. В. Шульги. К.: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.
41. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001. *Урядовий кур'єр*. 2001. № 211. 15 лист.
42. Земельний кодекс Української РСР № 561-XII від 18.12.1990. *Голос України*. 1991. 11 січ. (нечинний)
43. Земельний кодекс Української РСР від 08.07.70. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1970. № 29. 17 лип. (нечинний)
44. Иоффе О. С. Советское гражданское право. М.: Юрид. лит., 1967. 494 с.
45. Иоффе О. С., Шаргородский М. Д. Вопросы теории права. М.: Госюриздат, 1961. 383 с.
46. Іванова С. М. Система способів захисту цивільних прав та інтересів за законодавством України. *Актуальні проблеми держави і права*. 2006. Вип. 29. С. 341-345.
47. Івершенко Л. А. Конституційне право людини і громадянина на приватну власність в Україні та забезпечення його реалізації органами внутрішніх справ: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: 12.00.02. К., 2006. 20 с.
48. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: Научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. 216 с.
49. Каракаш І. І. Способи захисту й охорони права власності на природні об'єкти та їх ресурси. *Актуальні проблеми держави і права*. 2004. Вип. 22. С. 712-719.
50. Каракаш І. І. Юридичні гарантії охорони і захисту прав на землю в Україні. *Evropský Politický a Právní Diskurz*. Volume 5. Issue 1. 2018. P. 230–238.
51. Ківалова Т. С. Зобов'язання відшкодування шкоди за цивільним законодавством України: теоретичні проблеми: автореф дис. на здобуття наук. ступ. докт. юрид. наук.: спец 12.00.03. Одеса, 2008. 40 с.

52. Клименко О. М. До питання про участь судових органів у механізмах примусового відчуження об'єктів права приватної власності, зумовленого суспільною необхідністю. *Вісник Вищої ради юстиції*. 2012. №1 (9). С. 107-115.
53. Клименко О. М. Правова природа та розвиток інституту реквізиції в праві України. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*. № 91. 2012. С. 56-59.
54. Клименко О. М. Примус як критерій щодо класифікації способів припинення та набуття права власності. *Університетські наукові записки*. 2011. № 4 (40). С. 60-65.
55. Кодекс адміністративного судочинства України №2747-IV від 06.07.2005р. (ред. з 15.12.2017р.). *Голос України*. 2005. № 158. 23 серп.
56. Козловська Л. В. Нормативні передумови розмежування регулятивних та охоронних правовідносин. *Публічне право*. 2015. № 1(17). С. 225-232.
57. Комарницький В. М., Шевченко В. І., Єлькін С. В. Екологічне право: навчальний посібник. 3-е вид. .: Центр навчальної літератури, 2006. 224 с.
58. Конституційні подання станом на 16 жовтня 2020 року URL: <http://www.ccu.gov.ua/novyna/konstytuciyni-podannya-stanom-na-16-zhovtnya-2020-roku> (дата звернення: 18.10.2020).
59. Коробцова Н. В. Цивільно-правові способи захисту особистих прав. Теорія і практика правознавства. 2013. Вип.2. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp\\_2013\\_2\\_8](http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp_2013_2_8). С. 1-7. (дата звернення: 10.10.2020).
60. Коссак В. М. Експропріація і вилучення майна: європейська судова практика. *Право України*. 2016. № 1. С. 93-100.
61. Коссак В. М. Особливості захисту прав та інтересів осіб у разі порушення їх органами державної влади. *Проблеми цивільного права та процесу*: тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. світлій пам'яті О. А. Пушкіна, 19–20 трав. 2017. Харків: ХНУВС, 2017. С. 45-47.

62. Коссак В. М. Речові права на нерухоме майно. *Право України*. 2014. № 2. С. 131-137.
63. Коссак С. М. Превентивний позов. *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні: матеріали XXIV звітної науково-практичної конференції (7-8 лютого 2018р.): у 2-ох ч. Ч.1*. Львів: Юридичний факультет Львівського національного університету ім. І.Франка, 2018. С. 163-166.
64. Коструба А. В. Юридичні факти в механізмі правоприпинення цивільних правовідносин. Монографія. К.: Ін Юре, 2014. 376 с.
65. Кот О. О. Здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та судової практики. Монографія. К.: Алерта, 2017. 494с.
66. Крассов О. И. Право частной собственности на землю. М.: Юрист, 2000. 426 с.
67. Крупник Р. В. Вилучення земельної ділянки для суспільних потреб як підстава припинення постійного користування. *Проблеми приватного права в умовах гармонізації законодавства України з правом Європейського Союзу*. Збірник матеріалів науково-практичного семінару. 4 жовтня 2019 року (м. Львів) / За заг. ред. І. В. Красницького, Ю. М. Юркевича. Львів, «Галич-прес», 2019. С. 70-76.
68. Крупник Р. В. Вилучення земельної ділянки з постійного користування для суспільних потреб: цивільно-правовий аспект. *Evropský Politický a Právní Diskurz*. Volume 6 Issue 6 2019. P. 163-170.
69. Крупник Р. В. Відновлення становища, яке існувало до порушення як цивільно-правовий спосіб захист прав власника (володільця) земельної ділянки у разі її примусового вилучення. *Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу: збірник тез науково-практичної інтернет-конференції (м. Хмельницький, 17.02.2020р.)*. Хмельницький: Хмельницький національний університет, 2020. С. 58-60. URL: [http://lib.khnu.km.ua/konfer\\_HNU/2020/zbirnyk\\_2020.pdf](http://lib.khnu.km.ua/konfer_HNU/2020/zbirnyk_2020.pdf) (дата звернення: 10.10.2020).



70. Крупник Р. В. Законодавче регулювання статусу суб'єктів права постійного користування земельною ділянкою. *Підприємництво, господарство і право*. 2019. №11 (285). С. 154-160.

71. 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.

72. Крупник Р. В. Поняття примусового вилучення земельної ділянки: цивільно-правовий аспект. *Право і суспільство*. Дніпро. 2018. №3. С. 87-93.

73. Крупник Р. В. Поняття реквізиції земельних ділянок. *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні: матеріали XXVI звітної науково-практичної конференції (6–7 лютого 2020 р.): у 2-ох ч. Ч. 1*. Львів: Юридичний факультет ЛНУ ім. І.Франка, 2020. С. 161-163.

74. Крупник Р. В. Право постійного користування земельною ділянкою: поняття та особливості. *Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав: Матеріали науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті проф. Ч.Н. Азімова та 20-річчю з дня створення кафедри цивільного права №2 (Харків, 29 листоп.)*. Харків: Право, 2019р. С. 252-256.

75. Крупник Р. В. Примусове вилучення земельних ділянок: окремі аспекти правового регулювання. *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні: тези доповідей регіональної наук.-практ. конф. (м. Львів, 14 грудня 2018р.)* / за заг. ред. І.В. Красницького. Львів: ЛьвДУВС, 2018. С. 297-299.

76. Крупник Р. В. Цивільно-правові аспекти охорони майнових прав іноземців та осіб без громадянства у разі примусового відчуження земельних ділянок. *Порівняльно-аналітичне право*. № 6. 2019. С. 135-139. URL: <http://pap-journal.in.ua> (дата звернення: 10.10.2020).

77. Крупник Р. В. Щодо питання застосування правових наслідків припинення суперфіцію. *Актуальні проблеми прав людини, держави та правової системи:*

матеріали XVIII Міжнародної студентсько-аспірантської наукової конференції (18-19 квітня 2019 року). Львів: Юридичний факультет ЛНУ ім. І.Франка, 2019. С. 77-80.

78. Крупник Р. В. Припинення майнових прав на земельні ділянки: окремі питання позовної давності в контексті статті 1 Першого протоколу ЄКПЛ. *Особливості нормотворчих процесів в умовах адаптації законодавства України до вимог Європейського Союзу*: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Херсон, 1-2 червня 2018р. Херсон: Видавничий дім «Гельветика», 2018. С. 44-46.

79. Кузнєцова Н. С. Нетипові об'єкти права власності в контексті статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. *Право України*. 2016. №1. С. 34-40.

80. Кулинич О. П. Цивільно-правові способи захисту права приватної власності на земельні ділянки: дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Київ, 2015. 237 с.

81. Легенченко М. О. Поняття охорони й захисту права та їх співвідношення. *Актуальні проблеми держави і права*. 2014. Вип. 72. С. 59-65.

82. Леушин В. И. Логическая норма и нормативное предписание (структурный анализ). *Российский ежегодник теории права*. 2009. №2. С. 605-611.

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

84. Літошенко О. С. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. № 8. С. 83-87.

85. Луць В., Лапенчук П., Попович Т. Застава земельних ділянок: особливості договірних правовідносин. *Юридична Україна*. 2010. № 4. С. 4-10.

86. Майданик Р. А. Речове право: підручник. К.: Алерта, 2019. 1102 с.

87. Майданик Р. А. Цивільні відносини: поняття та види. *Право України*. 2009. № 8. С. 20-27.

88. Макарейко Н. В. Государственное принуждение, как средство обеспечения общественного порядка: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Нижний Новгород, 1996. 20 с.
89. Макаренко В. С. Щодо поняття примусового припинення права користування земельною ділянкою. *Форум права*. 2011. № 2. С. 546-550. URL: <http://www.nbuu.gov.ua/e-journals/FP/2011-2/11mvckzd.pdf> (дата звернення: 10.10.2020).
90. Макаrchук Н. В. Формы принудительного отчуждения имущества для государственных нужд и их место в системе оснований принудительного прекращения права собственности. *Право и жизнь*. 2007. № 115 (10). С. 4–27. URL: [http://www.law-n-life.ru/arch/115\\_Makarчук.doc](http://www.law-n-life.ru/arch/115_Makarчук.doc) (дата звернення: 10.10.2020).
91. Малеина М. Н. Реквизиция: Комментарий к статье 242 Гражданского кодекса РФ. *Журнал российского права*. 2006. № 8. С. 117–122.
92. Мирошник М. А. Принуждение в российском гражданском праве: дисс... канд. юрид. наук. Саратов, 2016. 228 с.
93. Мирошниченко Т. М. Право на ефективні засоби захисту прав і свобод у кримінальному судочинстві і практика його забезпечення Європейським судом з прав людини. *Університетські наукові записки*. 2012. № 4 (44). С. 388-394.
94. Митрофанов І.І. «Шкода» та «збитки»: співвідношення понять. *Вісник КрНУ імені Михайла Остроградського*. 2012. № 3. С. 196-200.
95. Мількова К. В. Теоретичні питання класифікації охоронних правовідносин. *Вісник Академії адвокатури України*. 2008. № 3. С. 17-23.
96. Мірошниченко А. М. Земельне право України: Підручник для студентів вищих навчальних закладів. К.: Алерта, 2013. 512 с.
97. Мірошниченко А. М. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України: 3-тє видання, змінене і доповнене. К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. 516 с.
98. Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, 5-тє видання, змінене і доповнене. К.: Алерта, 2013. 544 с.

99. Мірошніченко А. М., Пушкар П. В. Порівняльно-правовий аналіз гарантій, що надаються власнику майна при експропріації (на прикладі експропріації земель). *Бюлетень Міністерства юстиції України*. №10 (84). 2008. С. 60-71.

100. Мягкоход Ю. В. Способи захисту земельних прав за законодавством України: автореф. дис. .... канд. юрид. наук. Київ., 2004. 20 с.

101. Назимов И.А. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права, как принцип гражданского законодательства. *Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики*. 2014. №4 (42) в 2-х частях. Ч.1. С. 135-137.

102. Наконечний А. Б. Примусове відчуження земельних ділянок за законодавством України: дис... канд. юрид. наук. 12.00.06. Одеса, 2015. 225 с.

103. Наконечний А. Б. Примусове відчуження земельних ділянок як засіб реалізації конституційних положень в законодавстві України. *Юридичний вісник*. №1. 2014. С. 199-205.

104. Наход А. Изъятие земель в пользу государства: основные моменты. *Строительная деятельность*. 2009. № 11(35). С. 61.

105. Носік В. В. Припинення права приватної власності на землю в Україні / *Земельне право України*. 2006. № 6. С. 42-48.

106. Носік В. В. Проблеми формування правового інституту іпотеки землі в Україні. *Українське комерційне право*. 2002. № 2. С. 31-38.

107. Об ипотеке: Закон № 345-3 РБ от 20.06.2008. URL: [https://kodeksy-by.com/zakon\\_rb\\_ob\\_ipoteke/37.htm](https://kodeksy-by.com/zakon_rb_ob_ipoteke/37.htm) (дата обращения: 27.09.2019).

108. Огляд законодавства зарубіжних країн та України щодо відчуження (вилучення, викупу) земельних ділянок усіх форм власності для будівництва енергетичних об'єктів: Міністерство енергетики та вугільної промисловості України, НЕК «Укренерго», Науково-технічний центр електроенергетики (виконано Відділом інформаційно-аналітичного забезпечення за участю Відділу техніко-економічної експертизи і довгострокових паливно-енергетичних балансів НТЦЕ НЕК «Укренерго»

та інституту «Укрсілэнергопроект»). Жовтень. 2011р. URL: <https://ua.energy/wp-content/uploads/2018/01/5.-Zakonodavstva-shhodo-vidvodu-zemli.pdf> (дата звернення: 23.12.2019).

109. Панасюк О.С. Захист прав орендарів та орендодавців землі: дис. канд. юрид.наук / 12.00.06. Вінниця. 2020. 264 с.

110. Пацурківський Ю. П. Припинення права власності як форма його реалізації. *Форум Права*. 2013. № 3. С. 453-459.

111. Печений О. Науково-правовий висновок щодо вчинення нотаріусом виконавчого напису. *Мала енциклопедія нотаріуса*. 2008. № 1. С. 69.

112. Підлубна Т. М. Відшкодування збитків: теоретичні проблеми розуміння у сфері захисту цивільних прав та інтересів. *Держава і право*. 2010. № 48. С. 351-357.

113. Подколзін І. В. Збитки та їх відшкодування в договірному праві: автореф. дис.... канд. юрид. наук. К., 2009. 20 с.

114. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 02.07.2019р. у справі № 916/3006/17 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/83589983> (дата звернення: 10.05.2020).

115. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12.02.2019р. у справі №826/7380/15 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80427413> (дата звернення: 22.01.2020р.)

116. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12.03.2019р. у справі № 920/715/17 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81013412> (дата звернення: 27.04.2020).

117. Постанова Великої Палати Верховного суду від 13.03.2018р. у справі № 914/881/17 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72819699> (дата звернення: 11.11.2019).

118. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 17.10.2018р. у справі №362/44/17 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79472747> (дата звернення: 22.01.2020р.).

119. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18.03.2020р. у справі № 902/417/18 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/88952210> (дата звернення: 29.04.2020р.)
120. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21.03.2018р. у справі № 760/14438/15-ц // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73438185> (дата звернення 27.09.2019).
121. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 27.11.2018р. у справі №912/1385/17 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78529831> (дата звернення: 22.11.2019).
122. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 28.11.2018р. у справі № 504/2864/13-ц // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81842010> (дата звернення: 31.01.2020).
123. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29.05.2019 у справі № 310/11024/15-ц // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82703516> (дата звернення 27.09.2019).
124. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 30.05.2018р. у справі №750/8676/15-ц // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74537186> (дата звернення: 27.04.2020).
125. Постанова Верховного Суду України від 03.10.2011 у справі № 3-98Гс11 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/19130743> (дата звернення: 31.01.2020).
126. Постанова Верховного Суду України від 04.11.2015 у справі № 6-340цс15 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/53455590> (дата звернення 27.09.2019).
127. Постанова Верховного Суду України від 05.04.2017 у справі №760/3994/14-ц // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/66273621> (дата звернення: 31.01.2020).

128. Постанова Верховного Суду України від 05.10.2016 у справі № 916/2129/15 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/62058323> (дата звернення: 22.05.2018).
129. Постанова Верховного Суду України від 08.06.2016 у справі № 6-3089цс15 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/59110214> (дата звернення: 22.05.2018).
130. Постанова Верховного Суду України від 12.12.2012 у справі № 6-146цс12 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/28310898> (дата звернення: 22.11.2019).
131. Постанова Верховного Суду України від 15.11.2017 у справі № 310/5980/13-ц // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/70559350> (дата звернення: 22.05.2018).
132. Постанова Верховного Суду України від 17.10.2011 у справі № 3-103гс11 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/19130728> (дата звернення: 31.01.2020).
133. Постанова Вищого адміністративного суду України від 17.09.2015 у справі № 872/2а-36/15 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/52129665> (дата звернення: 27.01.2020р.).
134. Постанова Вищого господарського суду України від 06.12.2016 у справі № 914/2938/15 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/63402827> (дата звернення 27.09.2019).
135. Постанова Вищого господарського суду України від 10.06.2008 у справі №22/275пн // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/1749655> (дата звернення: 28.09.2019).
136. Постанова Вищого господарського суду України від 11.05.2016 у справі №908/2507/14 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/57645116> (дата звернення: 22.11.2019).

137. Постанова Вищого господарського суду України від 25.03.2015 у справі № 908/2507/14 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/43378970> (дата звернення: 22.11.2019).
138. Постанова Дніпропетровського апеляційного адміністративного суду від 19.09.2017 у справі № 872/2а-2/17 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/69094768> (дата звернення: 27.01.2020р.).
139. Постанова Касаційного адміністративного суду в складі Верховного Суду від 20.03.2018 у справі № 876/7/17 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72867103> (дата звернення: 28.09.2019)
140. Постанова Касаційного господарського суду в складі Верховного Суду від 03.03.2018 у справі № 908/1245/15-г // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72568826> (дата звернення 27.09.2019).
141. Постанова Касаційного господарського суду в складі Верховного Суду від 15.03.2018 у справі № 915/1071/14 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72763250> (дата звернення 27.09.2019).
142. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 06.11.2018 у справі № 911/2656/16 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77967430> (дата звернення: 27.01.2020р.).
143. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 27.11.2018 у справі № 902/626/17 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78378657> (дата звернення: 27.01.2020р.).
144. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного суду від 10.12.2019 у справі № 911/2850/18 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86337203> (дата звернення: 27.01.2020р.).
145. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 10.06.2019 у справі № 909/462/16 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82337089> (дата звернення: 22.11.2019).



146. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 17.04.2018 у справі №924/689/17 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73600879> (дата звернення: 22.11.2019).

147. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 06.02.2019 у справі №925/1596/17 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79748265> (дата звернення: 22.11.2019).

148. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 03.12.2019 у справі №925/1596/17 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86305406> (дата звернення: 22.12.2019).

149. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 04.05.2018 у справі № 921/931/15-г/16 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73901493> (дата звернення 27.09.2019).

150. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 14.02.2019 у справі № 903/228/18 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79867584> (дата звернення 27.09.2019).

151. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 13.02.2018 у справі № 910/6702/17 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72164651> (дата звернення 10.01.2020р.).

152. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного суду від 03.04.2018 у справі № 911/3778/16 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73160671> (дата звернення 10.01.2020р.).

153. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 11.04.2018 у справі №910/5630/17 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73354521> (дата звернення: 22.01.2020р.)

154. Постанова Касаційного цивільного суду в складі Верховного Суду від 02.10.2019 у справі № 361/3438/17-ц // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84876580> (дата звернення 27.10.2019).

155. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 06.03.2019 у справі № 183/262/17 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80458238> (дата звернення: 22.11.2019)
156. Постанова Київського апеляційного адміністративного суду від 11.01.2017 у справі № 875/59/16 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/64007649> (дата звернення: 27.01.2020р.).
157. Постанова Львівського апеляційного адміністративного суду від 14.04.2016 у справі № СК-876/1/14 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/57258520> (дата звернення: 28.09.2019)
158. Постанова Харківського апеляційного адміністративного суду від 28.04.2017 у справі № 879/3/17 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/66319287> (дата звернення: 28.09.2019)
159. Право власності в Україні: навчальний посібник. / За заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. К.: Юрінком Інтер, 2000. 816 с.
160. Правова система України: історія, стан та перспективи: у 5т. Х.: Право, 2008. Т.3: Цивільно-правові науки. Приватне право / за заг. ред. Н.С. Кузнецової. 640 с.
161. Про виконавче провадження: Закон України №606-XIV від 21.04.1999р. *Офіційний вісник України*. 1999. № 19. – 28 трав. (не чинний).
162. Про вилучення з обігу, переробку, утилізацію, знищення або подальше використання неякісної та небезпечної продукції: Закон України № 1393-XIV від 14.01.2000. *Урядовий кур'єр*. 2000. 1 берез.
163. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування: Закон України № 2478-VIII від 03.07.2018р. *Голос України*. 2018. № 208. 03 лист.
164. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-IX> (дата звернення: 27.09.2020р.).

165. 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 №1559-VI. *Голос України*. 2009. № 238. 15 грудня.
166. Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону: Закон України № 5077-VI від 05.07.2012р. *Голос України*. 2012. № 153-154. 18 серп.
167. Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР: Закон України № 2196-XII від 13.03.92. *Голос України*. 1992. 5 трав. (нечинний)
168. Про деякі питання застосування норм Земельного кодексу України: Лист ВССУ №10-71/0/4-13 від 16.01.2013. *Закон і Бізнес*. 2013. № 4.
169. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: Постанова Пленуму Вищого господарського суду України №6 від 17.05.2011р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11> (дата звернення: 22.11.2019).
170. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України №1531 від 11.10.2002р. *Урядовий кур'єр*. 2002. № 196. – 23 жовт.
171. Про застосування трансплантації анатомічних матеріалів людині: Закон України від 17.05.2018р. №2427-VIII. *Голос України*. 2018. № 115. 23 черв.
172. Про затвердження Порядку реалізації арештованого майна: Наказ Міністерства юстиції України №2831/5 від 29.09.2016р. *Офіційний вісник України*. 2016. № 76. 04 жовт.
173. Про іпотеку: Закон України №898-IV від 05.06.2003. *Офіційний вісник України*. 2003. №28. 25 липн.
174. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України № 525-V від 22.12.2006. *Голос України*. № 6. 2007. 16 січн.

175. Про місцеві державні адміністрації: Закон України від 09.04.1999р. №586-XIV. *Урядовий кур'єр*. 1999р. № 89. 15 травн.
176. Про організацію та проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні: Закон України від 19.04.2007р. №962-V. *Голос України*. 2007р. №106. 19 червн. (не чинний)
177. Про оренду землі: Закон України №161-XIV від 06.10.1998. *Урядовий кур'єр*. 1998. № 203-204. 22 жовт.
178. Про оцінку земель: Закон України № 1378-IV від 11.12.2003р. *Голос України*. 2004. № 18. 30 січ.
179. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України №2658-III від 12.07.2001р. *Офіційний вісник України*. 2001. № 34. 07 верес.
180. Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану: Закон України № 4765-VI від 17.05.2012. *Урядовий кур'єр*. 2012. № 121. 11 лип.
181. Про плату за землю: Закону України №2535-XII від 03.07.1992р. *Урядовий кур'єр*. 1992. № 31. 31 липня. (не чинний).
182. Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам: Постанова Кабінету Міністрів України №284 від 19.04.1993р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF> (дата звернення: 12.04.2019).
183. Про правовий режим воєнного стану: Закон України №389-VIII від 12.05.2015р. *Голос України*. 2015. № 101. 10 черв.
184. Про правовий режим надзвичайного стану: Закон України №1550-III від 16.03.2000р. *Урядовий кур'єр*. 2000. № 107. 14 черв.
185. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: Постанова Пленуму Верховного Суду України №7 від 16.04.2004р. *Вісник Верховного Суду України*. 2004. № 6.

186. Про природно-заповідний фонд України: Закон України № 2456-ХІІ від 16.06.92. *Голос України*. 1992. 25 лип.
187. Про режим іноземного інвестування: Закон України № 93/96 від 19.03.96. *Голос України*. 1996. № 146. 25 квіт.
188. Радзієвська Л. К., Пасічник С. Г. Нотаріат в Україні: навч. посібник. Київ: Юрінком Інтер, 2000. 525 с.
189. Рішення Апеляційного суду Одеської області від 26.06.2014 у справі № 1508/1200/12 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/39652751> (дата звернення: 22.11.2019).
190. Рішення Бахмацького районного суду Чернігівської області від 22.07.2013 у справі № 728/643/13-ц // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/32570472> (дата звернення: 22.11.2019).
191. Рішення Господарського суду Дніпропетровської області від 23.07.2012 у справі № 10/255-08 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/25479086> (дата звернення: 28.09.2019).
192. Рішення господарського суду Донецької області від 14.01.2008 у справі № 22/275пн // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/1289075> (дата звернення: 28.09.2019).
193. Рішення Господарського суду Житомирської області від 19.10.2010 у справі № 2/139-НМ // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/12575988> (дата звернення: 28.09.2019).
194. Рішення Господарського суду Житомирської області від 30.11.2009 у справі № 2/106-НМ // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/6974261> (дата звернення: 28.09.2019).
195. Рішення Європейського Суду з прав людини у справі «Андрій Руденко проти України» від 21.12.2010 (заява №35041/05). URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_671](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_671) (дата звернення: 31.03.2020)

196. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Рисовський проти України» (Заява № 29979/04) від 20.10.2011. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_854](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_854) (дата звернення: 29.09.2019р.)
197. Рішення Запорізького окружного адміністративного суду від 26.09.2019 у справі № 280/2991/19 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84698209> (дата звернення: 23.12.2019)
198. Рішення Київського апеляційного адміністративного суду від 10.07.2018 у справі № 875/28/18 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75251529> (дата звернення: 28.09.2019)
199. Рішення Київського окружного адміністративного суду від 29.05.2018 у справі №810/597/18 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74932397> (дата звернення: 28.09.2019).
200. Рішення Комінтернівського районного суду Одеської області від 03.12.2014 у справі № 1515/3968/12 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/41884349> (дата звернення: 22.11.2019).
201. Рішення Полонського районного суду Хмельницької області від 25.10.2012 у справі № 2-836/2011 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/27172198> (дата звернення: 22.11.2019).
202. Рішення Саратського районного суду Одеської області від 12.04.2016 у справі № 513/444/15-ц // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/57160235> (дата звернення: 22.11.2019).
203. Рішення Софіївської селищної ради Софіївського району Дніпропетровської області № 1664-32/УП від 28.02.2018. URL: <https://sofotg.gov.ua/storage/documents/documents/dc7a5db48b4104d1dbf951cab6bab51b.pdf> (дата звернення: 31.03.2020).
204. Рішення Фрунзівського районного суду Одеської області від 29.08.2014 у справі № 1531/860/2012 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/40357896> (дата звернення: 22.11.2019).

205. Рішення Харківського апеляційного адміністративного суду від 20.12.2018 у справі № 879/2/18 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78773336> (дата звернення: 28.09.2019)
206. Рішення Чаплинського районного суду Херсонської області від 25.06.2012 у справі № 2-46/12 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/25994576> (дата звернення: 22.11.2019).
207. Рішення Шацького районного суду Волинської області від 01.04.2015 у справі № 170/7/15-ц // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/43386449> (дата звернення: 22.11.2019).
208. Ромовская З. В. Защита в советском семейном праве. Львов: Высшая школа, 1985. 160 с.
209. Ромовська З. В. Проблеми захисту права власності фізичної особи. *Вісник Академії адвокатури України*. 2009. № 2. С. 5-10
210. Ромовська З. В. Українське цивільне право: Загальна частина. Академічний курс. Підручник. К.: Атіка. 2005. 560 с.
211. Сенік С. В., Оприско М. В. Проблеми теорії та практики перегляду судових рішень у зв'язку з нововиявленими обставинами в цивільному судочинстві. *Підприємництво, господарство і право*. 2015. №9. С. 22-26
212. Серегина В. В. Государственное принуждение по советскому праву. Воронеж. 1991. С. 42–47.
213. Січко Д. С. Відшкодування збитків як спосіб захисту цивільних прав та інтересів: термінологічний аспект. *Правничий вісник Університету «КРОК»*. 2013. Вип. 15. С. 96-101.
214. Скакун О. Ф. Общая теория государства и права. Х.: Консум; Ун-т внутр. Дел, 2000. 704 с.
215. Скрипник В. Л. Захист інтересів власника при примусовому припиненні права власності: дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Київ. 2013. 197 с.

216. Слепнев А. В. Государство как субъект правоотношений. URL: <https://www.dissercat.com/content/gosudarstvo-kak-subekt-pravootnoshenii> (дата звернення: 31.01.2020)
217. Сліпченко С. О. Проблеми визначення поняття «відчуження» у цивільному праві. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2014. Вип. 36. С. 164-178
218. Словник української мови в 11 т. АН УРСР. Інститут мовознавства; за ред. І. К. Білодіда. К.: Наукова думка. 1970-1980. Том 1. 1970. 426 с.
219. Спасибо-Фатєєва І. В. Парадокси діалогу інновації і традиції в праві (на прикладі регулювання відносин на стику приватного і публічного права). *Вісник Академії правових наук України*. 2006. № 3. С. 113–124. // *Цивілістика: на шляху формування доктрин* : вибр. наук. пр. Х. : Золоті сторінки. 2012. 696 с.
220. Спасибо-Фатєєва І. В., Григор'єва Л. І. Звернення стягнення на майно боржника за вимогою кредитора, який є іпотекодержателем (іпотечного кредитора). *Вісник Верховного Суду України*. 2015. №10 (182). С. 37-42.
221. Справа «Меріт проти України» (заява № 66561/01). Рішення ЄСПЛ від 30.03.2004. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980\\_110](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_110) (дата звернення 27.04.2020).
222. Справа «Трегубенко проти України». Рішення Європейського суду з прав людини від 02.11.2004. (заява №61333/00) URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980\\_355](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_355) (дата звернення: 28.09.2019)
223. Справа «Шмалько проти України»: рішення Європейського Суду з прав людини від 20.07.2004. (заява №60750/00) URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980\\_226](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_226) (дата звернення: 27.01.2020р.)
224. Справа «Щокін проти України» (Заяви №23759/03 та №37943/06). Рішення ЄСПЛ від 14.10.2010. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/974\\_858](https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/974_858) (дата звернення: 14.10.2019).



225. Справа про постійне користування земельними ділянками: Рішення Конституційного Суду України №5-рп/2005 від 22.09.2005. *Урядовий кур'єр*. 2005. № 188. 05 жовт.

226. Справа про розгляд судом окремих постанов слідчого і прокурора: Рішення Конституційного Суду України від 30.01.2003 № 3-рп/2003 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v003p710-03> (дата звернення: 22.01.2020р.)

227. Стоякин Г. Я. Гражданско-правовая охрана интересов личности в СССР. Свердловск, 1977. 160 с.

228. Стоякин Г. Я. Правовостановительные санкции как меры защиты субъективных гражданских прав. Гражданское право и способы его защиты. Свердловск: Свердл. юрид. Ин-т, 1974. С. 97-104.

229. Суєтнов Є. П. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності: автореф. дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.06. Х., 2013. 28 с.

230. Суєтнов Є. П. Суб'єктний склад правовідносин з відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. *Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна*. Серія: Право. 2014. № 1106. Вип. 17. С. 152-157.

231. Суца Л. М. Правові засади відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам в Україні: : дис. .... канд. юрид. наук. Одеса, 2017. 197 с.

232. Терлецька Л. Викуп державою земельних ділянок для суспільних потреб – підстава відшкодування збитків в Україні. *Юридичний вісник*. 2009. № 3. С. 43

233. Тимченко Г. П. Способи та процесуальні форми захисту цивільних прав: автореф. дис.... канд. юрид. наук: 12.00.03. Х., 2002. 20 с.

234. Ухвала Апеляційного суду Івано-Франківської області від 18.05.2016 у справі № 344/428/16-ц // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/57745870> (дата звернення 27.09.2019).

235. Ухвала Вищого адміністративного суду від 27.04.2017 у справі № 875/72/16 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/66597003> (дата звернення: 28.09.2019)
236. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 16.06.2016 у справі № А/9991/152/12 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/58405868> (дата звернення: 28.09.2019)
237. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 27.07.2017 у справі № К/800/10579/16 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/68239218> (дата звернення: 22.11.2019).
238. Ухвала Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних та кримінальних справ від 29.01.2014 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/36950908> (дата звернення: 10.05.2020).
239. Ухвала Дніпропетровського апеляційного адміністративного суду від 27.03.2014 у справі № 2а/0470/11984/12 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/38987274> (дата звернення: 28.09.2019).
240. Ухвала Київського апеляційного адміністративного суду від 11.05.2010 у справі № 2-а-4/09 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/9629676> (дата звернення: 28.09.2019).
241. Філософський словник / За ред. В. І. Шинкарука. 2. вид., перероб. і доп. К.: Голов. ред. УРЕ, 1986. 800 с.
242. Фурса С. Я. Деякі концептуальні підходи до вирішення проблем звернення стягнення на майно боржника у виконавчому процесі України. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка: Юридичні науки*. 2013. № 4 (98). С. 8 – 12.
243. Фурса С. Я., Лисенко Л. С. Законність і обґрунтованість нотаріальних актів. *Вісник Вищої ради юстиції*. № 1(5). 2011. С. 174-185.
244. Харитонов Є. О. Деякі питання класифікації юридичних фактів. *Актуальні проблеми держави і права*. 2008. Випуск 42. С. 73-81.

245. Харитонов Є. О., Харитонova О. І. Цивільні правовідносини: навчальний посібник. К.: Істина, 2008. 304 с.
246. Харитонova Т. Є. Деякі проблеми державної реєстрації прав на чужу земельну ділянку. *Право і суспільство*. 2014. № 6-2. С. 132-137.
247. Харченко Г. Г. Речові права у законодавстві, доктрині та судовій практиці України: атореф. дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2018. 30 с.
248. Харченко О. С. Підстави припинення права власності: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. К., 2007. 205 с.
249. Харченко О. С. Правове регулювання відносин з відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 1. С. 169-173.
250. Ходико Ю. Є. Звернення стягнення на об'єкт іпотеки за рішенням суду. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2014. Серія ПРАВО. Випуск 29. Том 1. С. 179-182.
251. Хоменко М. М. Ефективність способів захисту цивільних прав та інтересів у практиці Європейського суду. *Юридична Україна*. 2016. №5-6. С. 45-53.
252. Цивілістика: на шляху формування доктрин: вибрані наукові праці. / І. В. Спасибо-Фатеева. Х.: Золоті сторінки. 2012. 696 с.
253. Цивільне право в Україні: Курс лекцій у 6-ти томах. Т.1 / за ред. Р. Б. Шишки та В. А. Кройтора. Харків: Національний університет внутрішніх справ. 2004. 417с.
254. Цивільне право України: підручник / Є. О. Харитонов, Н. О. Саніахметова. К.: Істина, 2003. 776 с.
255. Цивільне право України: у 2-х кн. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. К. : Юрінком Інтер, 1999. Кн. 1. 1999. 864 с.
256. Цивільне право: навчальний посібник / За заг. ред. Р. О. Стефанчука. К.: Наукова думка. 2004. 361 с.

257. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40. 3 жовт.
258. Цивільний кодекс України: Коментар / За заг. ред. Харитонова Є. О., Калітенко О. М. Х.: ТОВ «Одіссей», 2003. 1024 с.
259. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар / А. С. Довгерт, Н. С. Кузнєцова, В. В. Луць та ін.; за ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. К., 2004. 928 с.
260. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: у 2 ч. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. Ч. 1. 692 с.
261. Чантурия Л. Л. О необходимости реформы гражданских кодексов в государствах СНГ. *Научный вестник Пермского университета*. URL: <http://www.jurvestnik.psu.ru/ru/component/content/article/193-oneobxodimosti-reformy-grazhdanskix-kodeksov-v-gosudarstвах-sng.html> (дата звернення: 28.09.2020).
262. Черкаська Н. В. Щодо порядку вилучення земельної ділянки у суб'єктів постійного землекористування. *Форум права*. 2013. № 1 С. 1125-1129. URL: <http://archive.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2013-1/13hncpz.pdf>. (дата звернення: 28.09.2020).
263. Шалфеев Н. П. Краткий очерк постановлений важнейших иностранных законодательств об экспроприации. СПб.: Тип. II Отд. Собств. Его Император. Величества Канцелярии, 1872. С. 95.
264. Шевчук О. М. Державний примус як вид публічно-правового впливу. *Вісник Одеського інституту внутрішніх справ*. 2001. № 4. С. 146-151.
265. Ширипов Д. В. Защита права собственности при национализации. *Юридический вестник*. Вып. 12. Пенза, 2003. С. 122–135.
266. Шишка Р. Б. Види цивільних правовідносин. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2007. № 36. С. 315-323.
267. Юридична енциклопедія у 6 т./ За заг. ред. Ю. С. Шемчушенко. URL: <https://leksika.com.ua/18030327/ure> (дата звернення: 05.04.2020р.)

268. Юркевич Ю. М. Зміст права власності та автономне значення поняття «майно» у практиці Європейського суду з прав людини. *Науковий журнал «Приватне та публічне право»*. 2019. № 2. С. 50-54.
269. Яворська О.С. Договір як правова підстава викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб // *Актуальні проблеми держави і права*. 2014. Випуск 73. С. 369-375.
270. Яковлев В. Ф. Структура гражданских правоотношений. Антология уральської цивілістики. 1925-1989. Сборник статей. М.: «Статут». 2001. 585 с.
271. Якубівський І. Є. Набуття, здійснення та захист майнових прав інтелектуальної власності в Україні: монографія. Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2018. 552 с.
272. Яновицька Г. Б. Рецепція поняття майнових прав в цивільному законодавстві України. *Актуальні проблеми держави і права: Зб.наук.пр.* 2002. №.13. С. 21-24.
273. Янчук А. В. Відшкодування збитків як спосіб захисту цивільних прав та інтересів: автореф. дис....канд. юрид. наук. К., 2012. 20 с.
274. Яроцький В. Л. Приватноправовий примус в цивільних охоронних правовідносинах. *Вісник Національної академії правових наук України*. 2018. Т. 25. № 1. С. 219-236
275. Яроцький В. Л., Борисова В. І., Спасибо-Фатеева І. В. та ін. Приватноправові механізми здійснення та захисту суб'єктивних прав фізичних та юридичних осіб: монографія / за наук. ред. В. Л. Яроцького. Харків: Юрайт, 2013. 272 с.
276. Case of Ayubov v. Russia. App. No. 7654/02; 12 February 2009. URL: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-91312> (access date: 12.10.2020).
277. Case of James and others v. The United Kingdom (App. No. 8793/79; 21 February 1986). URL: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57507> (access date: 12.10.2020).

278. Case of *Lithgow and others v. The United Kingdom* (App. No. 9405/81; 8 July 1986). URL: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57526> (access date: 12.10.2020).
279. Case of *Tkachevy v. Russia*. App. No. 35430/05; 14 February 2012. URL: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-109060> (access date: 12.10.2020).
280. Duliba Ye. V., Ilkiv O.V. Peculiarities of the fiscal policy of the country against the background of acquisition and enforcement of the title to land in Ukraine // *Wschodnioeuropejskie Czasopismo Naukowe (East European Scientific Journal)*. № 11 (51). 2019. P. 42-47.
281. English Oxford Living Dictionaries. url: <https://en.oxforddictionaries.com/definition/seizure> (access date: 12.05.2018).
282. Evans S. M. Law Enforcement Intelligence: A Call for New Strategies and Tactics in Countering Criminal Insurgency. *Law Intensity Conflict and Law Enforcement*. 2005. Vol. 13. No 3. P. 262-279
283. Fedchyshyn D., Ignatenko I., Leiba L. Land use rights for agricultural land in Ukraine // *Revista de Derecho*. Vol. 9 (I) (2020). P 159-178.
284. Fedchyshyn D., Ignatenko I., Shvydka V. Economic and legal differences in patterns of land use in Ukraine. *Amazonia Investiga*, 8(18). P. 103-110. URL: <https://amazoniainvestiga.info/index.php/amazonia/article/view/286> (access date: 12.10.2020).
285. Kostruba A. Right deprivation in the legal regulation of civil property relations // *Journal of legal, Ethical and Regulatory Issues*. Volume 21, Special Issue 1. 2018. P. 1-15.
286. Maikut K., Andrusiv U., Yurkevych Yu., Dutko A. & Zaiats O. (2020). Protection of the right to property in the case law of the European court of human rights. *Amazonia Investiga*. 9 (28). P. 497-507. <https://doi.org/10.34069/AI/2020.28.04.54>. URL: <https://www.amazoniainvestiga.info/index.php/amazonia/article/view/1346> (access date: 12.10.2020).

287. Merriam-Webster dictionary: American reference work. Written by the Editors of Encyclopedia Britannica. url: <https://www.merriam-webster.com/dictionary/seizure> (access date: 12.10.2020).

288. The free Dictionary by Farlex. url: <https://legal-dictionary.thefreedictionary.com/seizure> (access date: 12.10.2020).

**СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:*****в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:***

1. 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

2. Крупник Р. В. Поняття примусового вилучення земельної ділянки: цивільно-правовий аспект. *Право і суспільство*. Дніпро, 2018. №3. С.87-93.

3. Крупник Р. В. Законодавче регулювання статусу суб'єктів права постійного користування земельною ділянкою. *Підприємство, господарство і право*. 2019. №11 (285). С. 154-160.

4. Крупник Р. В. Цивільно-правові аспекти охорони майнових прав іноземців та осіб без громадянства у разі примусового відчуження земельних ділянок. *Порівняльно-аналітичне право*. № 6. 2019. URL: [http://pap-journal.in.ua/wp-content/uploads/2020/08/PAP\\_6\\_2019.pdf](http://pap-journal.in.ua/wp-content/uploads/2020/08/PAP_6_2019.pdf)

5. Крупник Р. В. Вилучення земельної ділянки з постійного користування для суспільних потреб: цивільно-правовий аспект. *European political and law discourse*. Volume 6 Issue 6 2019. P. 163-170;

***які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:***

6. Крупник Р. В. Припинення майнових прав на земельні ділянки: окремі питання позовної давності в контексті статті 1 Першого протоколу ЄКПЛ. *Особливості нормотворчих процесів в умовах адаптації законодавства України до вимог Європейського Союзу*: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Херсон, 1–2 червня 2018 р. Херсон: Видавничий дім «Гельветика», 2018. С. 44-46.

7. Крупник Р. В. Примусове вилучення земельних ділянок: окремі аспекти правового регулювання. *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в*



*Україні: тези доповідей регіональної наук.-практ. конф. (м. Львів, 14 грудня 2018р.) / за заг. ред. І. В. Красницького. Львів: ЛьвДУВС, 2018. С. 297-299.*

8. Крупник Р. В. Право постійного користування земельною ділянкою: поняття та особливості. *Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав: матеріали науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті проф. Ч. Н. Азімова та 20-річчю з дня створення кафедри цивільного права № 2. (Харків, 29 листоп.). Харків: Право, 2019. С. 252-256.*

9. Крупник Р.В. Щодо питання застосування правових наслідків припинення суперфіцію. *Актуальні проблеми прав людини, держави та правової системи: матеріали XVIII Міжнародної студентсько-аспірантської наукової конференції (18-19 квітня 2019 року). Львів: Юридичний факультет ЛНУ ім. І.Франка, 2019. С. 77-80.*

10. Крупник Р.В. Вилучення земельної ділянки для суспільних потреб як підстава припинення постійного користування. *Проблеми приватного права в умовах гармонізації законодавства України з правом Європейського Союзу. Збірник матеріалів науково-практичного семінару. 4 жовтня 2019 року (м. Львів) / За заг. ред. І.В. Красницького, Ю.М. Юркевича. Львів, «Галич-прес», 2019. С. 70-76.*

11. Крупник Р.В. Поняття реквізиції земельних ділянок. *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні: матеріали XXVI звітної науково-практичної конференції (6–7 лютого 2020 р.): у 2-ох ч. Ч. 1. Львів: Юридичний факультет ЛНУ ім. І.Франка, 2020. С. 161-163.*

12. Крупник Р. В. Відновлення становища, яке існувало до порушення як цивільно-правовий спосіб захист прав власника (володільця) земельної ділянки у разі її примусового вилучення. *Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу: збірник тез науково-практичної інтернет – конференції (м.Хмельницький, 17 лютого 2020 р.). Хмельницький: Хмельницький національний університет, 2020. С. 58-60. URL: [http://lib.khnu.km.ua/konfer\\_HNU/2020/zbirnyk\\_2020.pdf](http://lib.khnu.km.ua/konfer_HNU/2020/zbirnyk_2020.pdf)*