

**Роман Крупник**

*Львівський національний університет імені Івана Франка, Україна*

## **ВИЛУЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ З ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ: ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ**

**Roman Krupnyk**

*Ivan Franko National University of Lviv, Ukraine*

### **SEPARATION OF LAND PLOT FROM PERMANENT USE FOR PUBLIC NEEDS: CIVIL AND LEGAL ASPECTS**

In the article the civil legal aspect of the seizure of land plot from permanent use for public needs is analyzed. In particular, on the basis of the Ukrainian legislation's provisions and the case law, the author outlined the main stages of such seizure and indicated the imperfection of the legislative regulation of these stages and, as a result, showed the contradiction of the courts' practice in resolving disputes related to the seizure of land plots. In particular, attention is drawn to the fact that, unlike the alienation (redemption) of privately owned land plots for public needs or for reasons of public necessity, the legislation of Ukraine does not specify what needs belong to the public in aspect of land plot's seizure from the permanent use and does not determine the detailed procedure for such seizure, starting with the decision-making stage that initiates seizure of land plot and until the registration of the termination of the right of permanent use. According to the results of the research, the author made his own position about the basic approaches to the order of the land plot's seizure from permanent use for public needs and the proper observance of the rights of such land users as well as the subjects of seizure.

**Keywords:** land plot, permanent use, seizure, public needs, land user, subject of seizure.

**Вступ.** В умовах розвитку багатоукладної ринкової економіки в Україні особливої актуальності набувають питання правового регулювання припинення права постійного користування земельними ділянками з підстав їхнього примусового вилучення для суспільних потреб. Багато проблем виникають при визначенні підстав та процедурних аспектів такого припинення. Водночас, чинне законодавство України не забезпечує належної правової регламентації цієї сфери суспільних відносин. Зокрема, на відміну від відчуження (викупу) земельних ділянок, правові засади та процедура якого детально регламентована Законом 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» (надалі – Закон №1559-VI)<sup>1</sup>, питання вилучення земельних ділянок з постійного користування для суспільних потреб фрагментарно регламентовано лише статтями 149, 150 Земельного кодексу України (далі – ЗК України)<sup>2</sup>, а також Законом України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (надалі – Закон № 525-V)<sup>3</sup>. Слід зазначити, що недосконале законодавче регулювання цього питання призводить на практиці до виникнення різних спірних ситуацій, які неоднозначно вирішуються судами, що має наслідком відсутність механізмів належного захисту прав землекористувачів.

**Аналіз останніх наукових досліджень** пов'язаних із вилученням земельної ділянки з постійного користування свідчить про те, що вказаному питанню частково присвячували свої праці

<sup>1</sup> Закон 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 2009 (Верховна Рада України). *Голос України*.

<sup>2</sup> Земельний кодекс України 2001 (Верховна Рада України). *Урядовий кур'єр*, 211, 15.

<sup>3</sup> Закон про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду 2006 (Верховна Рада України). *Голос України*, 6, 2007, 16 січня.

А.М. Мірошніченко, П.Ф. Кулинич, О.С. Євстигнєєв, М.Я. Ващишин, Н.В. Черкаська та ін. Поряд з цим, надалі залишається значна кількість питань, які потребують не лише законодавчого врегулювання, але і наукового дослідження.

А тому, **метою даної статті** є з'ясування цивільно-правового аспекту вилучення земельних ділянок з постійного користування для суспільних потреб, дослідження проблемних питань пов'язаних із таким вилученням та окреслення можливих шляхів вирішення цих проблем.

Як зазначає А.М. Мірошніченко вилучення земельної ділянки з постійного користування є фактично повноваженням власника цієї ділянки, правом, яке належить власникові та постійному користувачеві не передається<sup>1</sup>. В багатьох випадках вилучення земельної ділянки з постійного користування є аналогічним її відчуженню з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб. Основна відмінність полягає лише в тому, що внаслідок відчуження (викупу) земельних ділянок припиняється право власності особи на земельну ділянку і воно переходить до органів державної влади та органів місцевого самоврядування, а внаслідок вилучення земельної ділянки з постійного користування перехід права власності на землю не відбувається (земельна ділянка надалі залишається в державній або комунальній власності), а припиняється лише право постійного користування особи цією ділянкою.

Говорячи про процедуру вилучення земельної ділянки з постійного користування, то 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<sup>2</sup>. У випадку ж із вилученням земельної ділянки з постійного користування для суспільних потреб, за відсутності згоди землекористувача, доцільно виділити ще один етап – звернення органу публічної влади до суду для вирішення питання щодо примусового припинення права постійного землекористування.

Досліджуючи перший етап процедури вилучення земельної ділянки, слід зазначити, що 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.

В даному випадку варто погодитися із А.М. Мірошніченком, котрий вважає, що якщо земельна ділянка надавалася в постійне користування із земель державної власності, то її вилучення провадиться за рішенням органів державної влади, якщо надавалася із земель комунальної власності – то за рішенням органів місцевого самоврядування. До розмежування земель державної та комунальної власності та визначення компетенції органів державної влади і органів місцевого самоврядування застосовуються правила Глави 3 «Повноваження органів виконавчої влади в галузі земельних відносин» ЗК України<sup>3</sup>. Слід зазначити, що на практиці спори з приводу суб'єктів вилучення земельних ділянок з постійного користування виникають здебільшого у випадку невизначеності правового режиму земельної ділянки.

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

Доречною є позиція науковців, що для «інших потреб» земельна ділянка може вилучатися лише за згодою користувача; примусове ж вилучення має допускатися лише для суспільних потреб. Такий висновок випливає із положень п. «г» ст. 143 «Підстави для примусового припинення прав

<sup>1</sup> Мірошніченко, А. М., Марусенко, Р. І. (2011). *Науково-практичний коментар Земельного кодексу України*. Київ: Алерта, 512.

<sup>2</sup> Черкаська, Н. В., Аджубей, С. Г. (2013). Щодо порядку вилучення земельної ділянки у суб'єктів постійного землекористування. *Форум права*, 1, 1128.

<sup>3</sup> Мірошніченко, А. М., Марусенко, Р. І. (2011). *Науково-практичний коментар Земельного кодексу України*. Київ: Алерта, 512.

на земельну ділянку» ЗК України («викуп (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб») та § 1 ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини та основних свобод 1950 року (ратифікована Законом України від 17.07.97 року), за якими «ніхто не може бути позбавлений свого майна інакше як в інтересах суспільства та на умовах, передбачених законом...»<sup>1</sup>.

Проблемність ситуації полягає в тому, що як і у випадку із «іншими потребами», чинний ЗК України не регулює поняття «суспільні потреби» та не визначає, які саме потреби підпадають під поняття «суспільні» в аспекті примусового вилучення земельної ділянки з постійного користування. Як наслідок, на практиці це призводить до порушення прав землекористувачів, оскільки судами визнавалося вилучення земельної ділянки для пасовища, як таке що здійснювалося для суспільних потреб<sup>2</sup>.

Якщо досліджувати питання законодавчого регламентування поняття «суспільна потреба», то таке поняття передбачено в Законі №1559-VI та Законі № 525-V, котрі під цим поняттям розуміють обумовлену загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потребу у земельних ділянках. І якщо в Законі № 525-V передбачено, що такою потребою є потреба територіальної громади у забезпеченні громадян житловим фондом та об'єктами соціальної сфери, яка задовольняється комплексною реконструкцією кварталів (мікрорайонів)<sup>3</sup>, то в Законі №1559-VI більш обширно та детально визначено перелік потреб, які підпадають під поняття «суспільні». Разом з тим, проблема полягає в тому, що відповідно до приписів ст. 2 Закону №1559-VI 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<sup>4</sup>.

Водночас враховуючи те, що по своїй суті суспільні потреби не можуть обмежуватися лише потребами територіальної громади у забезпеченні громадян житловим фондом та об'єктами соціальної сфери, а, окрім Закону №1559-VI, жодним іншим законом не передбачено перелік «суспільних потреб», на наш погляд, правильною видається практика судів, котрі при розгляді спорів щодо вилучення земельних ділянок з постійного користування для цілей такого вилучення по аналогії застосовують положення Закону №1559-VI<sup>5, 6</sup>. Правомірність такої практики судів зумовлена тим, що за своїм правовим характером суспільні відносини щодо вилучення земельної ділянки із власності та суспільні відносини щодо її вилучення з користування (в т.ч. постійного) в більшості випадків є ідентичними. При розгляді 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.

Наступним етапом в процедурі вилучення земельної ділянки з постійного користування 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 статтею 12

<sup>1</sup> Євстигнєєв, О. (2009). Співні питання застосування законодавства щодо припинення права користування земельною ділянкою. *Актуальні питання цивільного та господарського права*, 3, 15.

<sup>2</sup> Єдиний державний реєстр судових рішень (2009). *Рішення Бершадського районного суду Вінницької області від 05.06.2009 у справі № 2-110/09* <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/7371793>> (2019, вересень, 28).

<sup>3</sup> *Закон про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, 2006* (Верховна Рада України). *Голос України*, 6, 2007, 16 січня.

<sup>4</sup> *Закон 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, 2009* (Верховна Рада України). *Голос України*, 2009, 15 грудня.

<sup>5</sup> Єдиний державний реєстр судових рішень (2010). *Рішення господарського суду Житомирської області від 19.10.2010 у справі №2/139-НМ* <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/12575988>> (2019, вересень, 28).

<sup>6</sup> Єдиний державний реєстр судових рішень (2009). *Рішення господарського суду Житомирської області від 30.11.2009 у справі №2/106-НМ* <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/6974261>> (2019, вересень, 28).

Закону № 525-V 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'язується в 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. При цьому, при встановленні вказаних строків суб'єкти вилучення земельної ділянки повинні виходити з того, що такі строки повинні бути розумними, виходячи з конкретних обставин такого вилучення.

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 повинна бути безумовною. Якщо ж користувач надав згоду «під умовою», то вказані органи не вправі приймати відповідного рішення.

На практиці зустрічаються випадки, що суб'єкти вилучення земельної ділянки, за наявності згоди землекористувача, в процесі вилучення земельної ділянки для суспільних потреб приймають рішення про припинення права користування землею на підставі статті 142 ЗК України. На наш погляд, така практика є неправильною, оскільки вказана стаття регулює інші суспільні відносини, а саме відносити щодо добровільної відмови землекористувачем від права на земельну ділянку. Внаслідок такої відмови відбувається припинення прав на земельну ділянку незалежно від бажання органу державної влади чи органу місцевого самоврядування і таке припинення не має наслідком відшкодування землекористувачу збитків за цю ділянку. У випадку ж із вилученням земельної ділянки для суспільних потреб, ця земельна ділянка вилучається хоча і за згоди землекористувача, але за бажанням суб'єктів такого вилучення із відшкодуванням користувачу збитків. На відміну від волевиявлення землекористувача, вираженого в порядку статті 142 ЗК України, його волевиявлення в порядку статті 149 ЗК України не є пропозицією чи відповіддю на пропозицію вилучення земельної ділянки, а лише виражає відношення користувача до наступного вилучення земельної ділянки. В цьому випадку від волевиявлення землекористувача залежить лише порядок вилучення ділянки, а саме із дотриманням судової процедури чи без неї. А тому, суб'єкти вилучення земельної ділянки у випадку отримання згоди землекористувача повинні приймати відповідні рішення із посиланням на статтю 149 ЗК України.

Разом з тим, найчастіше трапляються випадки, що землекористувач не надає згоди на вилучення земельної ділянки з постійного користування для суспільних потреб. В такому випадку вилучення відбувається примусово та здійснюється в судовому порядку як це передбачено статтею 143 ЗК України.

Варто зазначити, що судова практика з цього питання є неоднозначною. Так, в більшості випадків суди притримуються позиції, що комплексний аналіз статті 149 ЗК України дає можливість дійти висновку, що за наявності згоди землекористувача на вилучення земельної ділянки, відповідний орган приймає рішення «про вилучення земельної ділянки», а за відсутності такої згоди вилучення відбувається на підставі рішення «про примусове вилучення земельної ділянки». В останньому випадку починають діяти положення ч.10 ст.149 ЗК України, за приписами якої у разі незгоди землекористувача з вилученням земельної ділянки питання вирішується в судовому порядку<sup>1</sup>. Дана правозастосовча практика 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<sup>2,3</sup>.

<sup>1</sup> Єдиний державний реєстр судових рішень (2008). *Рішення господарського суду Донецької області від 14.01.2008 у справі №22/275нн* <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/1289075>> (2019, вересень, 28).

<sup>2</sup> Єдиний державний реєстр судових рішень (2014). *Ухвала Дніпропетровського апеляційного адміністративного суду від 27.03.2014р. у справі № 2а/0470/11984/12* <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/38987274>> (2019, вересень, 28).

<sup>3</sup> Єдиний державний реєстр судових рішень (2012). *Рішення Господарського суду Дніпропетровської області від 23.07.12 у справі № 10/255-08* <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/25479086>> (2019, вересень, 28).

В інших випадках мотиви судів зводилися до того, що 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, у відповідності до ст. 14 Конституції України<sup>1</sup>. Відтак, за відсутності прийняття органами державної влади та місцевого самоврядування рішення «про примусове вилучення земельної ділянки», суди відмовляли в задоволенні позовних вимог про таке вилучення в судовому порядку. Цікавим видається той факт, що в наведених справах, суб'єкти вилучення земельної ділянки приймали рішення «про необхідність вилучення земельної ділянки для суспільних потреб» якими ініціювали процедуру такого вилучення і в подальшому, за відсутності згоди землекористувача, вказані органи зверталися безпосередньо до суду.

В цей же час, в 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 системний аналіз ст. 149 ЗК України дає підстави для висновку, що земельні ділянки комунальної власності, які передані у постійне користування, можуть вилучатися відповідними органами для суспільних та інших потреб на підставі рішень таких органів виключно за згодою землекористувача. Відсутність згоди землекористувача на вилучення земельної ділянки виключає можливість вилучення переданої у постійне користування земельної ділянки на підставі рішення органу місцевого самоврядування<sup>2,3</sup>.

На наш погляд практика судів про відмову у вилученні в судовому порядку земельної ділянки у зв'язку з тим, що органами державної влади чи органами місцевого самоврядування не приймалося рішення «про примусове вилучення земельної ділянки» є досить дискусійною та суперечливою. Так, 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 даному випадку таким рішенням виступає рішення, яким ініціюється процедура 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 повинна бути вилучена та всі умови такого вилучення (в т.ч. і порядок відшкодування збитків, спричинених вилученням). Необхідність зазначення всіх цих даних в рішенні спричинена тим, що землекористувач до котрого в подальшому звертатимуться для надання згоди щодо такого вилучення, повинен бути обізнаний зі всіма обставинами на що він надає згоду.

Варто наголосити, що саме по собі рішення, яким ініціюється процедура вилучення земельної ділянки прав землекористувача не порушує, оскільки не призводить для нього ніяких правових наслідків. Відтак, вказане рішення не може бути оскаржене в судовому порядку. Як вже зазначалося, за наявності згоди землекористувача на вилучення ділянки, суб'єкти звернення приймають рішення, яким безпосередньо вилучається земельна ділянка і саме це рішення тягне для землекористувача наслідок у вигляді припинення права постійного користування.

У разі відсутності згоди землекористувача на вилучення земельної ділянки, то питання вирішується в судовому порядку. Саме про це йдеться в ч. 10 ст. 149 ЗК України. Необхідність в прийнятті органами державної влади чи органами місцевого самоврядування рішення «про примусове вилучення земельної ділянки» – відсутня, оскільки таке рішення не тягне за собою жодних правових наслідків і не може бути підставою для припинення права постійного користування. За відсутності згоди землекористувача документом, що підтверджує факт вилучення

<sup>1</sup> Єдиний державний реєстр судових рішень (2008). *Постанова Вищого господарського суду України від 10.06.2008 у справі №22/275нн* <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/1749655>> (2019, вересень, 28).

<sup>2</sup> Єдиний державний реєстр судових рішень (2018). *Рішення Київського окружного адміністративного суду від 29.05.2018 у справі №810/597/18* <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/74932397>> (2019, вересень, 28).

<sup>3</sup> Єдиний державний реєстр судових рішень (2010). *Ухвала Київського апеляційного адміністративного суду від 11.05.2010 у справі № 2-а-4/09* <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/9629676>> (2019, вересень, 28).

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 ініціюється процедура такого вилучення, факт наявності/відсутності рішення «про примусове вилучення земельної ділянки» у формі окремого документу жодним чином не може бути підставою для задоволення чи відмови в задоволенні вимог, оскільки звернення до суду є невід'ємною частиною процедури вилучення за відсутності згоди землекористувача.

На наш погляд, підставою для відмови в задоволенні вимог про вилучення земельної ділянки в судовому порядку може бути не відсутність рішення «про примусове вилучення земельної ділянки», а факт недоведення позивачем наявності суспільних потреб для такого вилучення. Крім цього, вважаємо, що суб'єкти звернення із позовом до суду повинні довести не лише наявність суспільних потреб, але також і ту обставину, що без припинення права постійного користування задовольнити суспільні потреби є неможливо. Це зумовлено тим, що за можливості досягнути суспільної мети без вилучення земельної ділянки, її примусове вилучення порушуватиме принцип пропорційності та суперечитиме ст. 1 Першого протоколу до Конвенції.

Варто наголосити на тому, що оскільки при вилученні земельної ділянки з постійного користування перехід права власності не відбувається, то, на відміну від відчуження (викупу) земельної ділянки, таке вилучення здійснюється без компенсації землекористувачу вартості земельної ділянки. Разом з тим, також не можна вести мову про абсолютне безоплатне вилучення земельної ділянки з постійного користування, оскільки користувачу необхідно відшкодувати збитки таким вилученням. Незважаючи на те, що в статті 149 ЗК України відсутні положення щодо порядку та розміру такого відшкодування, Кабінетом Міністрів України прийнято Постанову №284 від 19.04.1993р. «Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам»<sup>1</sup> (надалі – Порядок), котрий, окрім іншого, регулює відносини відшкодування збитків, заподіяних вилученням (викупом) земельних ділянок. Зокрема, вказаним Порядком визначено суб'єктів відшкодування збитків; склад збитків, які підлягають відшкодуванню; порядок визначення розміру цих збитків та строки такого відшкодування.

Разом з тим, встановлений законодавством порядок визначення та відшкодування збитків є прийнятним, коли зі сторони землекористувача є розуміння щодо вилучення ділянки та сприяння у визначенні цих збитків, зокрема, коли землекористувач направляє свого представника в комісію, яка визначає збитки, надає цій комісії всі докази, які підтверджують розмір цих збитків і т.д. Водночас, як вже зазначалося, 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 в такій ситуації діяти законодавством чітко не передбачено.

На наш погляд, у випадку якщо землекористувач заперечує щодо вилучення земельної ділянки, як при наданні згоди на таке вилучення, так і при розгляді справи в суді, земельна ділянка (у випадку наявності для цього підстав) може бути вилучена без попереднього відшкодування йому збитків. Разом з тим, дана 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, на наш погляд, зумовлене тим, що до суду можна звертатися лише за захистом порушених прав). У випадку відмови комісії у відшкодуванні цих збитків, або незгоди користувача із розміром визначених йому збитків, він не позбавлений права звернутися в суд із вимогою їх стягнення в судовому порядку. В такому випадку під час розгляду справи судом, для визначення розміру збитків може бути призначена судова експертиза, оплата за проведення котрої покладається на позивача, так як саме він повинен довести розмір понесених ним збитків.

**Висновки.** Підсумовуючи викладене вище, можна констатувати наступне.

Вилучення земельної ділянки з постійного користування для суспільних потреб становить собою сукупність послідовних юридичних фактів, з реалізацією котрих наступає припинення права постійного користування землею.

<sup>1</sup> *Постанова про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам 1993* (Кабінет Міністрів України). *Зібрання постанов Уряду України, 1993, 10, 193.*

Недосконалість законодавчого регулювання питання вилучення землі з постійного користування призводить до того, що порушуються не лише права землекористувачів, але також і суб'єктів її вилучення. Зокрема, існує необхідність у прийнятті окремого закону, котрий би регулював суспільні відносини, пов'язані із вилученням земельної ділянки з постійного користування в котрому було б передбачено перелік суспільних потреб для котрих вилучається земельна ділянка, порядок такого вилучення та відшкодування збитків землекористувачам, пов'язаних із вилученням земельної ділянки.

До моменту чіткого законодавчого врегулювання вказаного питання, з метою захисту прав як землекористувачів, так і інших суб'єктів вказаних суспільних відносин, застосування статті 149 ЗК України має відбуватися наступним чином.

Документом, який підтверджує намір вилучити земельну ділянку у землекористувача є рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування. Цим рішення ініціюється процедура вилучення земельної ділянки для суспільних потреб, а також зазначаються межі та площа земельної ділянки, яку необхідно вилучити, суспільні потреби для котрих ця ділянка повинна бути вилучена (при цьому при визначенні суспільних потреб названі органи повинні керуватися положеннями Закону № 525-V та Закону №1559-VI) та всі умови такого вилучення (в т.ч. порядок визначення та відшкодування збитків, спричинених вилученням, строк надання згоди на таке вилучення і ін.). У випадку надання землекористувачем згоди на вилучення земельної ділянки (вказана згода має бути письмовою та безумовною), органи державної влади чи органи місцевого самоврядування приймають рішення, котрим безпосередньо вилучають земельну ділянку з користування та відшкодовують землекористувачу збитки, пов'язані із вилученням земельної ділянки. Вказане рішення слугує підставою для припинення права постійного користування. У випадку наявності заперечень, щодо вилучення земельної ділянки чи ненадання землекористувачем безумовної згоди на таке вилучення, вказане питання вирішується в судовому порядку шляхом подання відповідного позову до суду (при цьому прийняття будь-яких рішень щодо примусового вилучення чи звернення до суду не вимагається). У випадку задоволення позову, рішення суду є документом, який слугує підставою для припинення права постійного користування. Особа, земельну ділянку котрої було вилучено не позбавлена права після набрання рішенням суду законної сили звернутися із вимогою щодо відшкодування її збитків.

### References:

1. Yevstyhnyeyev, O. (2009). Spirni pytannya zastosuvannya zakonodavstva shchodo pryypynnyya prava korystuvannya zemelnoyu dilyankoyu [Controversial issues of application of the legislation on termination of the right to use the land]. *Aktualni pytannya tsyvilnoho ta hospodarskoho prava* [Topical issues of civil and commercial law], no. 3, 15. [in Ukrainian].
2. Yedyny derzhavnyy reyestr sudovykh rishen [Unified State Register of Judgments] (2008). *Postanova Vyshchoho hospodarskoho sudu Ukrainy vid 10.06.2008 u spravi №22/275pn* [Resolution of the Supreme Economic Court of Ukraine of 10.06.2008 in case №22 / 275n] <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/1749655>> (2019, September, 28). [in Ukrainian].
3. Yedyny derzhavnyy reyestr sudovykh rishen [Unified State Register of Judgments] (2008). *Rishennya hospodars'koho sudu Donets'koyi oblasti vid 14.01.2008 u spravi №22/275pn* [The decision of the economic court of Donetsk region of 14.01.2008 in the case №22 / 275n] <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/1289075>> (2019, September, 28). [in Ukrainian].
4. Yedyny derzhavnyy reyestr sudovykh rishen [Unified State Register of Judgments] (2009). *Rishennya Bershads'koho rayonnoho sudu Vinnyts'koyi oblasti vid 05.06.2009 u spravi № 2-110/09* [The decision of the Bershad district court of Vinnytsia region of 05.06.2009 in case No. 2-110 / 09] (2019, September, 28). [in Ukrainian].
5. Yedyny derzhavnyy reyestr sudovykh rishen [Unified State Register of Judgments] (2009). *Rishennya hospodarskoho sudu Zhytomyrskoyi oblasti vid 30.11.2009 u spravi №2/106-NM* [The decision of the economic court of Zhytomyr region of 30.11.2009 in the case №2/106-NM] <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/6974261>> (2019, September, 28). [in Ukrainian].
6. Yedyny derzhavnyy reyestr sudovykh rishen [Unified State Register of Judgments] (2010). *Rishennya hospodars'koho sudu Zhytomyrs'koyi oblasti vid 19.10.2010 u spravi №2/139-NM* [The decision of the economic court of Zhytomyr region of 19.10.2010 in the case №2 / 139-NM] <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/12575988>> (2019, September, 28). [in Ukrainian].
7. Yedyny derzhavnyy reyestr sudovykh rishen [Unified State Register of Judgments] (2010). *Ukhvala Kyivskoho apelyatsiynoho administratyvnoho sudu vid 11.05.2010 u spravi № 2-a-4/09* [Decision of the Administrative Court of Appeal of Kyiv of May 11, 2010 in Case No. 2-a-4/09] <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/9629676>> (2019, September, 28). [in Ukrainian].

8. Yedyny derzhavnyy reyestr sudovykh rishen [Unified State Register of Judgments] (2012). *Rishennya Hospodarskoho sudu Dnipropetrovskoyi oblasti vid 23.07.12 u spravi № 10/255-08* [The decision of the Economic Court of Dnipropetrovsk region of 23.07.12 in the case № 10/255-08] <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/25479086>> (2019, September, 28). [in Ukrainian].
9. Yedyny derzhavnyy reyestr sudovykh rishen [Unified State Register of Judgments] (2014). *Ukhvala Dnipropetrovskoho apelyatsiynoho administratyvnoho sudu vid 27.03.2014 u spravi № 2a/0470/11984/12* [Decision of the Dnipropetrovsk Administrative Court of Appeal of 27.03.2014 in Case No. 2a / 0470/11984/12] <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/38987274>> (2019, September, 28). [in Ukrainian].
10. Yedyny derzhavnyy reyestr sudovykh rishen [Unified State Register of Judgments] (2018). *Rishennya Kyivskoho okružnogo administratyvnoho sudu vid 29.05.2018 u spravi №810/597/18* [The decision of the Kyiv district administrative court of 29.05.2018 in case No. 810/597/18] <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/74932397>> (2019, September, 28). [in Ukrainian].
11. *Zakon pro vidchuzhennya zemelnykh dilyanok, inshykh obyektiv nerukhomoho mayna, shcho na nykh rozmishcheni, yaki перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чы з мотивів суспільної необхідності, 2009* (Verkhovna Rada Ukrainy). [Law on the Alienation of Land Plots and Other Real Estate Objects Placed on It, which Are Private, for Public Needs or for Motive Purposes, 2009 (Verkhovna Rada of Ukraine)]. *Holos Ukrainy* [Voice of Ukraine], 2009, 15 of December. [in Ukrainian].
12. *Zakon pro kompleksnu rekonstruktsiyu kvartaliv (mikrorayoniv) zastariloho zhytlovoho fondu, 2006* (Verkhovna Rada Ukrainy) [Law on Comprehensive Reconstruction of Quarters (Districts) of Obsolete Housing Stock, 2006 (Verkhovna Rada of Ukraine)]. *Holos Ukrainy* [Voice of Ukraine], 6, 2007, 16 січня. [in Ukrainian].
13. *Zemelnyy kodeks Ukrainy, 2001* (Verkhovna Rada Ukrainy) [Land Code of Ukraine, 2001 (Verkhovna Rada of Ukraine)]. *Uryadovyy kuryer* [Government courier], 211, 15. [in Ukrainian].
14. Miroschnyenko, A. M., Marusenko, R. I. (2011). *Naukovo-praktychnyy komentar Zemelnogo kodeksu Ukrainy* [Scientific and practical commentary on the Land Code of Ukraine]. Kyiv: Alerta. [in Ukrainian].
15. *Postanova pro porядok vyznachennya ta vidshkoduвання зbytkiv vlasnykam zemli ta zemlekorystuvacham, 1993* (Kabinet Ministriv Ukrainy) [Resolution on the Procedure for Determining and Compensating Damages to Landowners and Land Users, 1993 (Cabinet of Ministers of Ukraine)]. *Zibrannya postanov Uryadu Ukrainy* [Collection of resolutions of the Government of Ukraine], 1993, 10, 193. [in Ukrainian].
16. Cherkaska, N. V., Adzhubey, S. H. (2013). *Shchodo porядku vyluchennya zemelnoyi dilyanky u subyektiv postiynoho zemlekorystuvannya* [Regarding the procedure for withdrawal of land from permanent land use entities]. *Forum prava* [Law Forum], 1. [in Ukrainian].