

УДК 347.214(477):332.22

**ЩОДО НЕПОРУШНОСТІ ПРАВА ВЛАСНОСТІ  
В КОНТЕКСТІ ПРИМУСОВОГО ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК  
ІЗ МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ**

**ABOUT THE INVIOABILITY OF THE PROPERTY RIGHT  
FOR THE PURPOSE OF THE ALIENATION OF THE LAND PLOTS  
FOR THE REASON OF PUBLIC NECESSITY**

**Дудник Д.В.,**  
*здобувач*

*Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна*

Статтю присвячено загальній характеристиці принципу непорушності права власності. Розглядається значення цього принципу в контексті можливості примусового відчуження земельних ділянок за суспільної необхідності. Встановлюються загальні гарантії захисту прав громадян від можливих порушень у таких випадках.

**Ключові слова:** право власності, земельна ділянка, суспільна необхідність, непорушність права власності, примусове відчуження.

Статья посвящена общей характеристике принципа нерушимости права собственности. Рассматривается значение этого принципа в контексте возможности принудительного отчуждения земельных участков по общественной необходимости. Устанавливаются общие гарантии защиты прав граждан от возможных нарушений в таких случаях.

**Ключевые слова:** право собственности, земельный участок, общественная необходимость, нерушимость права собственности, принудительное отчуждение.

The article is devoted to the general description of the principle of the inviolability of the property right. It is described the meaning of this principle for the purpose of the opportunity of the alienation of the land plots for the reason of the public necessity. It is determined the general warrants of the human rights' protection from the potential abuse in such cases.

**Key words:** property right, land plot, public necessity, inviolability of the property right, alienation.

**Постановка проблеми.** Інститут права власності є одним із ключових інститутів цивільного права. Можна навіть говорити про його пріоритетність щодо інших цивільно-правових інститутів, оскільки

на відносинах права власності прямо чи опосередковано базуються всі інші цивільно-правові відносини. У зв'язку із цим захист права власності та гарантії його реалізації набувають принципово важливого

значення для нормального перебігу відносин щодо використання й охорони об'єктів права власності. Насамперед це стосується гарантування непорушності права власності. Особливого значення цей принцип набуває в контексті можливого примусового відчуження земельних ділянок за суспільної необхідності. Це питання потребує додаткового наукового аналізу.

**Стан дослідження.** Характеристика непорушності права власності надавалася в більшості робіт із цивільного права, присвячених проблемам реалізації права власності взагалі. Проте аналіз цього принципу правового регулювання відносин власності в контексті існуючої законодавчої можливості примусового припинення права власності на нерухоме майно, зокрема на земельні ділянки, не проводився. Варто відзначити, що загальний цивільно-правовий аналіз питань, пов'язаних із відчуженням земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, здійснювали у своїх працях О.Є. Аврамова, А.З. Баранюк, М.І. Бару, М.І. Гаврилюк, С.В. Губарев, О.А. Єрошенко, А.Є. Кубко, С.М. Левенсон, П.С. Никитюк, В.Л. Скрипник, О.С. Харченко та деякі інші вчені. Системний аналіз цивільно-правового аспекту відчуження земельних ділянок було проведено М.М. Петуховим та П.В. Рамзаєвим – представниками радянської правової науки. У російській науці цивільного права це питання на монографічному рівні розглядали М.П. Кабитов та К.С. Клейменова. Крім того, опосередковано воно аналізувалося в роботах О.В. Буртової, О.М. Ситькової, А.М. Спіркіної, О.В. Шахасової та інших науковців.

**Виклад основного матеріалу.** Непорушність права власності передбачена в багатьох нормативно-правових актах України, а також у міжнародно-правових документах.

Загальна декларація прав людини від 10 грудня 1948 року в ст. 17 зазначає, що кожна людина має право володіти майном як одноособово, так і разом з іншими. Ніхто не може бути безпідставно позбавлений свого майна [1].

У ст. 1 Протоколу до Конвенції про захист прав людини й основоположних свобод від 20 березня 1952 року передбачено, що кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше, як в інтересах суспільства та на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права [2].

Конституція України в ст. 41 зазначає, що кожен має право володіти, користуватися й розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток за суспільної необхідності, на підставі й у порядку, встановлених законом, та за умови попереднього й повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів із наступним повним від-

шкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану [3].

Цивільний кодекс (далі – ЦК) України в ст. 321 також закріплює принцип непорушності права власності. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. Особа може бути позбавлена права власності або обмежена в його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом. Примусове відчуження об'єктів права власності може бути застосоване лише як виняток із мотивів суспільної необхідності на підставі й у порядку, встановлених законом, та за умови попереднього й повного відшкодування їх вартості, крім випадків, встановлених ЦК України [4].

Специфічним об'єктом права власності є земельна ділянка. Непорушність права власності на земельні ділянки також закріплена в чинному законодавстві України поряд з іншими об'єктами права власності.

По-перше, право власності на землю гарантується Конституцією України (ст. 14); передбачається, що право власності на землю набувається й реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону [3].

По-друге, аналогічне положення міститься й у ст. 373 ЦК України; крім того, зазначається, що право власності на землю (земельну ділянку) набувається та здійснюється відповідно до закону [4].

По-третє, Земельний кодекс (далі – ЗК) України в ст. 153 закріплює, що власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених цим кодексом та іншими законами України; у випадках, передбачених цим кодексом та іншими законами України, допускається викуп земельної ділянки; при цьому власникові земельної ділянки відшкодовується її вартість [5].

Водночас чинним законодавством України передбачається можливість відступу від принципу непорушності права власності. Така можливість безпосередньо пов'язана з підставами припинення права приватної власності, оскільки, як доречно було зазначено в підручнику із цивільного права за редакцією Ю.К. Толстого, непорушність права власності не означає, що право власності на ту чи іншу річ або сукупність речей у всіх випадках зберігається за цим власником до тих пір, доки він продовжує бути суб'єктом права. Циркуляція речей у цивільному обороті означає зміну їх власників, що тягне за собою припинення права власності [6, с. 449].

Треба зазначити, що в чинному законодавстві України відсутнє визначення поняття «припинення права власності». У теорії цивільного права щодо цього питання є певні твердження. О.С. Харченко, наприклад, пропонує визначення поняття припинення права власності як абсолютної та безповоротної втрати правового зв'язку між власником і належною йому на праві власності річчю внаслідок дії чи настання різноманітних юридичних фактів (правочинів, рішень суду, юридичних вчинків, подій, неправомірних дій учасників цивільних правовідносин, правомірного використання та споживання майна тощо) [7, с. 8].

У ст. 346 ЦК України передбачено перелік підстав припинення права власності, а саме: 1) відчуження власником свого майна; 2) відмова власника від права власності; 3) припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі; 4) знищення майна; 5) викуп пам'яток культурної спадщини; 6) примусове відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, які на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону; 8) звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника; 9) реквізиція; 10) конфіскація; 11) припинення юридичної особи або смерть власника; 12) інші випадки, встановлені законом [4].

У ст. 140 ЗК України конкретизовано підстави припинення права власності саме на земельні ділянки: 1) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку; 2) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; 3) відчуження земельної ділянки за рішенням власника; 4) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; 5) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; 6) конфіскація за рішенням суду; 7) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим кодексом [5].

Таким чином, примусове відчуження земельних ділянок для суспільних потреб є однією з підстав припинення права власності на земельні ділянки. Особливості припинення права власності з мотивів суспільної необхідності врегульовані в Законі України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, з суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [8]. У ст. 15 наведеного закону передбачено перелік випадків суспільної необхідності, у яких може відбуватися примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів, що на них розміщені, зокрема, для будівництва таких об'єктів: 1) об'єктів національної безпеки й оборони; 2) лінійних об'єктів та об'єктів транспортної й енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; 3) об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення; 4) об'єктів природно-заповідного фонду; 5) кладовищ.

У ст. 16 вищевказаного закону передбачено, що процедуру примусового позбавлення права влас-

ності на земельну ділянку з мотивів суспільної необхідності може бути розпочато лише в разі досягнення згоди з власником земельної ділянки щодо її добровільного викупу. У такому випадку зацікавлений орган державної влади чи орган місцевого самоврядування звертається до адміністративного суду з позовом про примусове відчуження земельної ділянки [8].

Вимога про примусове відчуження земельної ділянки підлягає задоволенню в разі, якщо позивач доведе, що будівництво, капітальний ремонт, реконструкція об'єктів, під розміщення яких відчужується відповідна земельна ділянка, є неможливим без припинення права власності на таке майно попереднього власника.

У разі задоволення позовних вимог рішенням суду визначається викупна ціна та порядок її виплати, а також перелік і порядок надання майна замість відчуженого.

Рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки разом із документами, що підтверджують попередню та повну сплату колишньому власнику викупної ціни або державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, надане замість відчуженого, є підставою для державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначені об'єкти.

Вказані законодавчі приписи є гарантією непорушності права власності громадян на земельні ділянки. Виходячи з положень законодавства України, примусове відчуження земельних ділянок можливе за таких умов: 1) виключно за неможливістю задоволення потреб держави чи територіальної громади в будівництві визначених законом об'єктів іншим законним способом; 2) на підставі рішення суду; 3) за умови повної й попередньої компенсації власнику вартості земельної ділянки. За наявності всіх вищевказаних умов можна говорити про практичне втілення принципу непорушності права власності громадян на земельні ділянки.

**Висновки.** Непорушність права власності на земельні ділянки, як і на інші об'єкти права власності, необхідно розуміти насамперед як неможливість позбавлення власника його правомочностей володіння, користування та розпорядження цим об'єктом. Проте непорушність права власності на земельні ділянки не є абсолютною, адже у визначених законодавством випадках суспільної необхідності особу може бути примусово позбавлено права власності на земельну ділянку за дотримання законодавчої процедури такого позбавлення.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Загальна декларація прав людини : прийнята і проголошена резолюцією 217A(III) Генеральної Асамблеї ООН від 10 грудня 1948 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995\\_015](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_015).
2. Протокол до Конвенції про захист прав людини й основоположних свобод від 20 березня 1952 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/994\\_535](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/994_535).
3. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.
4. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

5. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
6. Гражданское право : учебник : в 3 т. / [В.В. Байбак, Н.Д. Егоров, И.В. Елисеєв и др.] ; под ред. Ю.К. Толстого. – 7-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 2013– . – Т. 1. – 2013. – 784 с.
7. Харченко О.С. Підстави припинення права власності : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / О.С. Харченко ; Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва НАПрН України. – К., 2007. – 20 с.
8. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, з суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17 листопада 2009 року № 1559-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>.