

УДК 347.2

## ОСОБЛИВОСТІ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ТА З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ: ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

С. Я. Рибак

здобувачка вищої освіти першого (бакалаврського) рівня 2 курсу спеціальності «Право»,  
навчально-науковий інститут права  
Науковий керівник – к.ю.н., доцент О. М. Швець

*Національний університет водного господарства та природокористування,  
м. Рівне, Україна*

Стаття розглядає особливості вилучення земельних ділянок для задоволення суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, зокрема у контексті воєнного стану. В роботі проаналізовано правові та процедурні аспекти цього процесу, звертаючи увагу на законодавчі норми, які регулюють права власності та процедури експропріації. Зокрема, стаття досліджує важливість забезпечення справедливої компенсації власникам земельних ділянок у випадках їх вилучення у зв'язку з воєнним станом. Робота також акцентує увагу на механізмах захисту прав власності та земельних прав у непередбачених обставинах, спричинених воєнними діями, з метою забезпечення справедливості та законності в таких ситуаціях.

**Ключові слова:** земельні ділянки, вилучення земельних ділянок, воєнний стан, суспільні потреби, примусове відчуження земельних ділянок.

The article examines the peculiarities of land expropriation for public needs and for reasons of public necessity, in particular in the context of martial law. The paper analyzes the legal and procedural aspects of this process, paying attention to the legislative norms governing property rights and expropriation procedures. In particular, the article explores the importance of ensuring fair compensation to landowners in cases of land expropriation due to martial law. The article also focuses on the mechanisms for protecting property and land rights in unforeseen circumstances caused by military operations in order to ensure justice and legality in such situations.

**Keywords:** land plots, land seizure, martial law, public needs, expropriation of land plots.

**Постановка проблеми.** В умовах воєнного стану, який був введений в Україні 24 лютого 2022 року, питання вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності набуває особливої актуальності. Це пов'язано з тим, що держава потребує додаткових земельних ресурсів для розміщення військових об'єктів, фортифікаційних споруд, а також для забезпечення життєдіяльності населення в умовах воєнних дій.

Водночас важливо зазначити, що вилучення земельних ділянок є крайнім заходом, який може застосовуватися лише у виняткових випадках. Держава вживає всіх можливих заходів для того, щоб мінімізувати шкоду, яка може бути завдана власникам земельних ділянок внаслідок їх вилучення.

Дослідженням окремих аспектів питання вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності займалися такі науковці, як Кулинич П. Ф., Мірошніченко А. М., Приймаченко Д. В., Суєтнов Є. П., Шульга М. В. та інші, особливості вилучення земельних ділянок з приватної власності в умовах воєнного стану

досліджувалося Гриняком А. Б., Коссаком В. М., Андрусівим У. Б., Настіною О. І. та іншими науковцями, а також неодноразово ставало предметом обговорення в адвокатських та управлінських практиках і публікаціях.

**Метою наших** досліджень є визначення правових засад вилучення земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності в умовах воєнного стану, а також забезпечення захисту прав землевласників та землекористувачів, у яких вилучаються земельні ділянки.

**Стаття 41** Конституції України визначає непорушність права приватної власності в нашій державі. Проте, поряд з цим зазначена стаття обумовлює можливість примусового відчуження об'єктів права приватної власності «лише як виняток з мотивів суспільної необхідності... за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості». При цьому в умовах воєнного стану може застосовуватися «наступне відшкодування вартості» примусово відчужених об'єктів, тобто відшкодування здійснюється після відчуження, а не до, як у мирних умовах [1].

Відповідно до Конституції України Земельний кодекс у статті 140 визначає «відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб» однією з підстав припинення права власності на земельну ділянку [2]. Водночас, стаття 143 Земельного кодексу визначає можливість примусового припинення права на земельну ділянку шляхом її примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності. Таким чином ми маємо два правових шляхи відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності: 1) добровільний продаж такої ділянки власником державі чи територіальній громаді за згодою сторін та 2) примусове відчуження земельної ділянки, яка перебуває у приватній власності державою чи територіальною громадою. Щодо першого випадку, то тут все цілком зрозуміло: є згода сторін, є врегульований законом порядок [3], а отже, відсутні проблеми та спори. У випадку № 2 найбільшою проблемою є відсутність згоди землевласника на вилучення земельної ділянки. Відтак необхідним є чітке нормативно-правове врегулювання процедури примусового відчуження земельних ділянок приватної власності із врахуванням потреби збалансованого підходу до закриття суспільної необхідності та захисту прав власників землі.

Загальні засади примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності визначені статтею 147, а його порядок окреслено статтею 151 Земельного кодексу України. При цьому деталізація процесу та його особливості визначаються 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. Зазначений закон визначає основні терміни, що регламентують примусове відчуження земель. Зокрема суспільна необхідність, яка є підставою примусового відчуження, відрізняється від суспільної потреби своєю виключністю, тобто невідворотністю. Суспільна необхідність – обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади виключна необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у встановленому законом порядку [3]. Саме це дає підстави відчужувати землю примусово, адже, по суті, інших варіантів бути не може.

Відповідно до статей 8 та 9 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 суспільними потребами визнаються наступні:

- забезпечення національної безпеки і оборони;
- будівництво об'єктів критичної інфраструктури;
- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ;
- розміщення та обслуговування об'єктів і санітарно-захисних зон, пов'язаних із

видобуванням корисних копалин;

- будівництво захисних гідротехнічних споруд;
- будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва;
- розташування об'єктів природно-заповідного фонду;
- створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ [3].

Очевидно, що суспільна потреба в окремих випадках є надзвичайно важливою у порівнянні з іншими. І в момент ухвалення рішення про можливість продажу земельної ділянки її власником для суспільних потреб суспільна потреба може перерости в суспільну необхідність. Із зазначеного переліку суспільних потреб суспільною необхідністю, відповідно до статті 15 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 суспільними потребами», вважається розміщення:

- об'єктів національної безпеки і оборони;
- лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення;
- об'єктів природно-заповідного фонду;
- кладовищ [3].

Саме у таких випадках законодавство передбачає можливість примусового відчуження земельних ділянок в судовому порядку: «примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені із мотивів суспільної необхідності – це перехід права власності на земельні ділянки, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, до держави чи територіальної громади з мотивів суспільної необхідності за рішенням суду» [3].

Варто зазначити, що ні перераховані статті Земельного кодексу України, ні розглянутий закон не враховують особливостей воєнного стану при відчуженні земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. Водночас правові відносини, що виникають з приводу примусового відчуження майна в умовах правового режиму воєнного стану, врегульовані спеціальними законами. Зокрема, Законом України «Про правовий режим воєнного стану» одним із заходів правового режиму воєнного стану, реалізація яких належить до компетенції військового командування разом із військовими адміністраціями, визначено примусове відчуження майна, що перебуває у приватній або комунальній власності (ст. 8), та обов'язковість відшкодування повної його вартості (ст. 23) [4]. Деталізація норм, що стосуються безпосередньо примусового відчуження майна в умовах війни, наведена в Законі України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» [5].

Квінтесенцією зазначеного закону, на нашу думку, є стаття 3, що визначає способи примусового відчуження або вилучення майна, яка, окрім примусового відчуження майна з повним попереднім або повним наступним відшкодуванням його вартості, передбачає можливість вилучення майна в умовах правового режиму воєнного стану без відшкодування вартості такого майна [5]. Таким чином, у випадку примусового відчуження майна, в тому числі земельної ділянки, за статтею 5 Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» єдиним аспектом захисту та гарантії прав землевласників є лише відшкодування вартості майна, що,

звісно, не може повноцінно замінити втрачену нерухомість. Важливе значення, на нашу думку, з точки зору відновлення права власності власника примусово відчуженої земельної ділянки в умовах воєнного стану є норми статті 12 зазначеного закону, яка передбачає можливість повернення примусово відчуженого майна, що збереглося, та надання взамін іншого майна, що є можливим лише по завершенню воєнного стану [5].

Що стосується вилучення майна в умовах воєнного стану без відшкодування його вартості, то закон, на нашу думку, не достатньо конкретизує його обставини, та не визначає підстав такого вилучення, окрім, власне, самого воєнного стану. Цілком зрозумілим є той факт, що в умовах воєнного стану з метою подолання агресії РФ вилучення майна за необхідності, звісно є доцільним, але, разом з тим, з метою поновлення прав землевласників, земельні ділянки яких було вилучено в умовах воєнного стану, варто було б передбачити можливість повернення вилучених земельних ділянок, якщо потреба в них відпала, або надання інших земельних ділянок взамін вилучених по закінченню дії воєнного стану.

Також вважаємо за необхідне привернути увагу до залучення органів місцевого самоврядування до процесу примусового відчуження та вилучення земельних ділянок, в тому числі і в умовах воєнного стану, адже, на нашу думку, залучення територіальних громад до процесу вилучення земельних ділянок може допомогти зробити його більш прозорим, справедливим та ефективним.

**Серед переваг** залучення територіальних громад для планування використання земельних ділянок можна виділити наступні ознаки:

1) Залучення територіальних громад може допомогти у мобілізації ресурсів та підтримки населення для подолання наслідків війни.

2) Територіальні громади володіють цінною інформацією про земельні ділянки на своїй території, яка може допомогти у виборі найбільш підходящих земельних ділянок для розміщення військових та інших об'єктів, необхідних для оборони України.

3) Залучення територіальних громад до процесу відчуження та вилучення земельних ділянок може допомогти підвищити довіру до влади та зменшити соціальну напруженість.

Територіальні громади повинні бути проінформовані про плани відчуження та вилучення земельних ділянок, включаючи мету, критерії відбору земельних ділянок та процедуру вилучення.

**Висновки.** Вилучення земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності має свої особливості, особливо у контексті воєнного стану. У таких ситуаціях влада може мати розширені повноваження щодо вилучення землі з метою забезпечення обороноздатності країни та забезпечення безпеки громадян. Однак, при цьому необхідно забезпечити належний захист прав власності та інтересів громадян, що може включати відшкодування відповідно до справедливої ринкової вартості вилученої землі, повернення земельної ділянки, в якій відпала потреба, або надання іншої земельної ділянки взамін відчуженої чи вилученої. Також важливо враховувати принципи прозорості, справедливості та громадської участі у процесі вилучення землі для суспільних потреб, навіть у найскладніших умовах, які може створити воєнний стан, адже забезпечення законності та справедливості у таких ситуаціях є важливим елементом підтримки стабільності та довіри до влади у суспільстві.

1. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 05.03.2024). 2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2868-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 05.03.2024). 3. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17.09.2009 р. № 1559-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>. (дата звернення: 05.03.2024). 4. Про правовий режим воєнного стану : Закон України від 12.05.2015 р. № 389-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text> (дата звернення: 05.03.2024). 5. Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану : Закон України від 17.05.2012 р. № 4765-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17#Text> (дата звернення: 05.03.2024).