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

УДК 349.41
DOI https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.90.3.1

ПРИМУСОВЕ ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ПОТРЕБ НАДРОКОРИСТУВАННЯ: ГАРАНТІЇ ПРАВ ВЛАСНИКІВ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

Данілік Д.М.,
кандидатка юридичних наук, доцентка,
асистентка кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого,
ORCID: 0000-0002-9946-9292

Батигіна О.М.,
кандидатка юридичних наук, доцентка,
доцентка кафедри конституційного, адміністративного,
екологічного та трудового права
Полтавського юридичного інституту
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого,
ORCID: 0000-0002-7245-9369

Данілік Д.М., Батигіна О.М. Примусове припинення прав на земельні ділянки для потреб надрокористування: гарантії прав власників та землекористувачів.

У статті досліджено юридичні підстави припинення прав на земельні ділянки та їх класифікація. Проведено аналіз чинного законодавства у сфері примусового припинення прав на земельні ділянки з метою подальшої передачі їх для потреб надрокористування. Адже у сучасних умовах в Україні набуває актуальності питання примусового припинення права власності або користування земельною ділянкою з метою її передачі для потреб надрокористування, з огляду на суспільну необхідність.

Розглянуто актуальну судову практику щодо вирішення земельних спорів у цій сфері. Окрему увагу приділено примусовому припиненню права власності на землі сільськогосподарського призначення та передачі їх у подальшому для потреб надрокористування. Судова практика у контексті примусового припинення права власності або користування земельною ділянкою з метою її передачі для потреб надрокористування демонструє, що публічні інтереси мають перевагу над приватними. Важливим залишається питання забезпечення прав як власників земельних ділянок, так і землекористувачів, особливо у випадках, коли зазначені ділянки передано у користування третім особам.

Робиться висновок, що компенсація збитків, завданих у процесі набуття та реалізації прав на землю надрокористувачами і вартості земельних ділянок є однією з ключових гарантій захисту земельних, майнових та інших законних прав і інтересів власників земельних ділянок та землекористувачів. Доцільно передбачити в земельному законодавстві можливість вибору для власників земельних ділянок, які підлягають примусовому відчуженню: або передати їх у власність держави, або самостійно укласти договір оренди із зацікавленими особами для цілей надрокористування.

Таким чином, дослідження примусового припинення прав на землю у власників та землекористувачів з метою передачі її для потреб надрокористування є актуальним і потребує окремої

уваги. Попри зазначене, досі існують окремі питання, які вимагають чіткого визначення та закріплення на законодавчому рівні. Подолання наявних недоліків потребує системного реформування нормативно-правової бази, гармонізації положень Земельного кодексу України та Кодексу України про надра, а також забезпечити уніфікацію підходів у судовій практиці.

Ключові слова: примусове припинення прав на земельні ділянки, земельні спори, земельна ділянка, право власності, право користування, оренда землі, підстави припинення прав на землю, способи захисту прав на земельні ділянки, земельні ділянки для потреб надрокористування.

Danilik D.M., Batyhina O.M. Compulsory termination of rights to land plots for subsoil use: guarantees of rights of owners and land users.

The article examines the legal grounds for termination of rights to land plots and their classification. An analysis of the current legislation in the field of compulsory termination of rights to land plots for the purpose of their further transfer for subsoil use is carried out. Indeed, in the current conditions in Ukraine, the issue of compulsory termination of ownership or use of land plots for the purpose of their transfer for subsoil use is becoming increasingly relevant, given the public need.

The current judicial practice regarding the resolution of land disputes in this area is considered. Particular attention is paid to the compulsory termination of ownership rights to agricultural land and its subsequent transfer for subsoil use. Judicial practice in the context of compulsory termination of ownership or use of land plots for the purpose of transferring them for subsoil use demonstrates that public interests take precedence over private interests. The issue of ensuring the rights of both land owners and land users remains important, especially in cases where the land plots are transferred for use to third parties.

It is concluded that compensation for losses incurred in the process of acquiring and exercising land rights by subsoil users and the value of land plots is one of the key guarantees for the protection of land, property, and other legitimate rights and interests of land owners and land users. It is advisable to provide in land legislation for the possibility of choice for owners of land plots subject to compulsory alienation: either to transfer them to state ownership or to independently conclude a lease agreement with interested parties for the purposes of subsoil use.

Thus, research into the compulsory termination of land rights of owners and land users for the purpose of transferring land for subsoil use is relevant and requires separate attention. Despite this, there are still some issues that require clear definition and consolidation at the legislative level. Overcoming the existing shortcomings requires systematic reform of the regulatory framework, harmonization of the provisions of the Land Code of Ukraine and the Code of Ukraine on Subsurface Resources, as well as ensuring the unification of approaches in judicial practice.

Key words: compulsory termination of rights to land plots, land disputes, land plot, ownership rights, right of use, land lease, grounds for termination of land rights, methods of protecting rights to land plots, land plots for subsoil use.

Постановка проблеми. Головним завданням кожної парової держави є забезпечення публічних та приватних інтересів при здійсненні та захисті права приватної власності на землю. Примусове припинення права власності чи користування земельною ділянкою з метою передачі її для потреб надрокористування у зв'язку із суспільною необхідністю в Україні в сучасних умовах актуалізується. Таке припинення можливе лише у випадках, передбачених законом, і лише за рішенням суду. Правовий механізм примусового припинення прав на земельні ділянки з метою передачі їх для потреб надрокористування, повинен забезпечувати законність та відкритість даної процедури. Власники та землекористувачі мають право на захист своїх прав, включаючи право на відшкодування збитків та оскарження рішення про припинення їх прав та ін. Однак, в деяких випадках, примусове припинення прав на земельні ділянки з метою передачі їх для потреб надрокористування існують правові норми, які не досконалі та потребують корегування задля створення взаємоузгодженого механізму правового регулювання та забезпечення гарантій земельних прав суб'єктів та можливість здійснювати надрокористування.

Метою статті є аналіз чинного законодавства, судової практики та наукових підходів щодо можливості примусового припинення прав на земельну ділянку у власників та землекористувачів з метою передачі її для потреб надрокористування**.** Визначення недоліків правового механізму примусового припинення прав на земельні ділянки з метою передачі їх для потреб надрокористування.

Стан опрацювання. Питання припинення прав на земельні ділянки розглядали у своїх працях такі вчені, як: І.Я. Головня [1], А.Б. Наконечний [2], В.В. Носік [3], Є.О. Платонова [4], Є.П. Суєтнов [5] та ін. Водночас, окремі питання щодо припинення прав на земельну ділянку з метою передачі її для потреб надрокористування, потребують подальшого та ретельного дослідження.

Виклад основного матеріалу. Підставами припинення права власності на землю виступають різні юридичні факти, з якими закон пов'язує припинення правовідносин земельної власності та права користування землею. В літературі слушно запропоновано поділ підстав припинення права власності на земельну ділянку на такі дві групи:

1) припинення права власності на земельну ділянку за волею власника – якщо суб'єктивне право власності припиняється добровільно, виключно у зв'язку з волевиявленням власника – добровільна відмова власника від права на земельну ділянку (ст. 142 ЗК України); відчуження земельної ділянки іншим учасникам цивільних відносин (ст. 131 ЗК України);

2) припинення права власності на земельну ділянку незалежно від волі власника – якщо право власності припиняється за обставин, що не залежать від власника. В залежності від характеру вказаних обставин ця група підстав може бути поділена на наступні підгрупи: а) припинення права власності на земельну ділянку з об'єктивних причин – смерть власника або ліквідація юридичної особи;

б) припинення права власності на земельну ділянку внаслідок волі інших суб'єктів. Наприклад, примусове вилучення земель без згоди власника в разі наявності його провини – коли власник позбавляється належного йому права на землю поза його волею за умови наявності порушень законодавства: звернення стягнення на земельну ділянку за вимогами кредитора (ст. 139 ЗК України); конфіскація за рішенням суду (ст. 148 ЗК України). Також це може бути примусове вилучення земель без згоди власника у разі відсутності його провини – коли право власності на земельну ділянку припиняється за рішенням органів державної влади органів місцевого самоврядування чи судових органів без провини власника пов'язаною з порушенням норм законодавства або внаслідок протиправних дій інших осіб: відчуження земельних ділянок приватної власності з мотивів суспільної необхідності (ст. 146, 147 ЗК України), реквізиція земельної ділянки (ст. 353 ЦК України), відчуження земельної ділянки, що не може належати особі за законом (ст. 348 ЦП України); знищення майна іншою особою [1, с. 117-118.]

Перелік підстав припинення прав на землю закріплений ст. 140 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) [6]. Підстави примусового припинення прав на земельну ділянку містяться у ст. 143 ЗК України, які у свою чергу класифікуються за різними критеріями та характеризуються певними ознаками.

Відповідно до ст. 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» [7] підставами для примусового відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності є неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності і виключно під 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.

Примусове припинення прав на земельні ділянки з метою передачі їх для потреб надрокористування, а саме розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення характеризується певною специфікою та потребує окремої уваги.

Отже, надрокористувачу, у будь-якому випадку, для здійснення своєї діяльності необхідна земельна ділянка як операційно-просторовий базис. За загальним правилом, після одержання надрокористувачами спеціальних дозволів проводиться надання земельної ділянки відповідно до норм земельного законодавства (ст. 18 Кодекс України про надра [8]). При цьому, як зазначається у літературі, правові титули використання таких земельних ділянок можуть бути різними, напри-

клад: довгострокове користування, оренда, концесія, сервітут та інші, передбачені законом [9, с. 5.]

Аналіз чинного законодавства свідчить, що законодавець, надаючи пріоритет надрокористуванню, на жаль, не забезпечує узгодження інтересів надрокористувачів та землекористувачів у процесі здійснення ними конкретних видів природокористування. Натомість, наприклад, для геологічного вивчення надр, яке здійснюється шляхом проведення розвідувальних робіт, можуть використовуватися земельні ділянки різних категорій земель без їх вилучення (викупу) і без зміни цільового призначення. Окрім того, використання земельних ділянок для проведення розвідувальних робіт пов'язане з необхідністю обмеження земельних прав власників і користувачів земельних ділянок. У випадку ж, наприклад, видобування корисних копалин отримання земельних ділянок надрокористувачами пов'язане з розробкою проектів землеустрою щодо відведення відповідних земельних ділянок, яке потребує припинення земельних прав.

Існує така думка, що пріоритет у правовому положенні й статусі користувача надр перед власником (користувачем) земельної ділянки в сучасній практиці надрокористування має, скоріше за все, теоретичний зміст[10]. Практичний аспект все ж таки видається важливим. Важливим питанням у цьому плані є і забезпечення прав власників земельної ділянки та прав землекористувачів, якщо такі земельні ділянки передані їх власниками у користування іншим особам. Вивчення вітчизняної судової практики, яка стосується проблематики, що досліджується, свідчить про її різнобічність та неоднозначність.

Так, Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду розглянув апеляційні скарги Добропільської районної державної адміністрації та Товариства з обмеженою відповідальністю «Юмджи Інвест» на рішення Першого апеляційного адміністративного суду від 04.11.2019 у справі № 850/8/19 за позовом Добропільської районної державної адміністрації до ОСОБА_1, про примусове відчуження земельних ділянок у державну власність з мотивів суспільної необхідності.

ТОВ «Юмджи Інвест» отримавши спеціальний дозвіл на користування надрами № 6157 від 21.11.2016 на видобування вогнетривких глин родовища «Победа» звернулося до Добропільської районної державної адміністрації з клопотанням про прийняття рішення про вилучення (викуп) частин земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у приватній власності ОСОБА_1 у державну власність з метою подальшого надання в оренду товариству для видобування корисних копалин загальнодержавного значенняї.

Розпорядженням голови Добропільської райдержадміністрації визначено викупити у державну власність для суспільних потреб з метою видобування корисних копалин загальнодержавного призначення на території Шахівської сільської ради Добропільського району Донецької області за межами населених пунктів частини вищезазначених земельних ділянок, що належать на праві власності ОСОБА_1. Відповідачу надіслано повідомлення про прийняте рішення щодо викупу земельних ділянок для суспільних потреб із зазначенням викупної ціни.

Відповідно до листів відділу у Добропільському районі Головного управління Держгеокадастру у Донецькій області на території Добропільського району відсутні вільні рівноцінні земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які б могли бути надані ОСОБА_1 взамін його земельних ділянок, що підлягають викупу. Відповідачу направлено лист з проханням надати згоду на проведення переговорів щодо умов викупу або надання відмови від такого викупу та запрошено на засідання комісії по визначенню збитків власникам землі та землекористувачем. Листом позивач повідомив відповідача про звернення до суду з позовом про примусове відчуження земельних ділянок, що належать йому на праві власності у зв`язку з неотриманням згоди відповідача на викуп земельних ділянок.

Позивач зазначає, що запаси вогнетривкої глини майже виснажені, тому її видобуток буде вагомим внеском в розвитку національної економіки. У своїй діяльності ТОВ «Юмджи Інвест» сприяє реалізації Загальнодержавної програми розвитку мінерально-сировинної бази України на період до 2030 року, якою передбачено зокрема пошук нових родовищ високоякісної вогнетривкої сировини.

Відповідач заперечував щодо задоволення позовних вимог, посилаючись на те, що позивач не обґрунтував суспільну необхідність у викупі спірних земельних ділянок. Відповідач зазначає що позивачем порушено процедуру відчуження земельних ділянок, крім того, вилучення лише часток земельних ділянок унеможливить для відповідача користування іншою частиною земельних

ділянок, оскільки це призведе до їх забруднення в процесі видобування корисних копалин. Як наслідок, відповідач втратить джерело заробітку, оскільки виробництво сільськогосподарської продукції є єдиним видом діяльності та способом отримання доходу відповідачем.

Верховний Суд постановив здійснити примусове відчуження у державну власність трьох земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що належать ОСОБА_1, з мотивів суспільної необхідності. Так як вони необхідні для розміщення об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення. Відчуженню підлягають не вся земельна ділянка, а лише її частина із зазначеною вартістю. Фінансування здійснює ТОВ «Юмджи Інвест», а кошти будуть перераховані ОСОБА_1 на банківський рахунок або внесені на депозит нотаріальної контори. Також Добропільська районна державна адміністрація має розробити технічну документацію щодо поділу цих земельних ділянок, щоб частину залишити у власності ОСОБА_1, а відчужені ділянки передати державі. ОСОБА_1 зобов'язаний звільнити ці ділянки протягом 5 днів після отримання повної компенсації [11].

Враховуючи наведене, колегія суддів погоджується із висновком Першого апеляційного адміністративного суду, що єдиним шляхом відведення земельних ділянок відповідача загальною площею 4,4245 га для видобування корисних копалин, є їх вилучення (викуп) для суспільних потреб у державну власність у порядку, з подальшою передачею в оренду із зміною цільового призначення під землі промисловості. З огляду на наявність у третьої особи спеціального дозволу на користування надрами по видобуванню вогнетривких глин родовища «Победа», детального плану територій об`єктів виробничої потужності зазначеного родовища, Перший апеляційний адміністративний суд дійшов правильного висновку, що примусове відчуження частини земельних ділянок відповідача відбувається за оптимальним варіантом з урахуванням всіх визначених законом чинників.

Також неприйнятним є довід відповідача про втрату ним єдиного джерела заробітку в разі прийняття рішення про примусове відчуження частин спірних земельних ділянок, оскільки такий не підтверджується жодними доказами. Водночас, колегія суддів зауважує, що викуп земельних ділянок проводиться за повним відшкодуванням вартості земельних ділянок згідно зі звітами про експертну грошову оцінку земельних ділянок.

Колегія суддів також відхиляє доводи відповідача, викладені у відзивах на апеляційні скарги, відносно того, що примусове відчуження спірних земельних ділянок переслідує перш за все забезпечення приватних комерційних інтересів ТОВ «Юмджи Інвест», що свідчить про комерційний характер такої ініціативи, а не суспільний, оскільки саме Державною службою геології та надр України надано третій особі спеціальний дозвіл на користування надрами № 6157 від 21.11.2016 на видобування вогнетривких глин родовища «Победа» та така взаємодія держави та приватних підприємств не може нівелювати суспільну необхідність видобутку корисних копалин загальнодержавного значення, передбачену законом, а сам факт видобутку корисних копалин третьою особою не виключає наявності суспільної необхідності, зокрема, в частині економічного розвитку держави.

У пункті 42 рішення Європейського Суду з прав людини у справі «Кривенький проти України» (заява № 43768/07) останній зазначив, що Суд має оцінити, чи позбавлення права власності на земельну ділянку було законним, чи здійснювалося воно в інтересах суспільства та чи переслідувало законну ціль за допомогою засобів, достатньо пропорційних цілі, якої прагнули досягнути. Суд вважає, що позбавлення майна відповідало суспільним інтересам і переслідувало законну ціль (пункт 44 вказаного рішення).

З огляду на викладене, примусове відчуження земельної ділянки відбувається лише для загальнодержавних потреб чи потреб територіальної громади, що у свою чергу дає можливість власнику земельної ділянки бути захищеним від неправомірного посягання.

Висновки. Отже, з аналізу судової практики вбачається тенденція до збільшення кількості випадків примусового вилучення земельних ділянок у власників і користувачів для забезпечення потреб надрокористування, що вказує на домінування публічних інтересів над приватними. Правовий механізм примусового припинення прав на землю з метою її використання для надрокористування потребує детального та однозначного нормативного врегулювання. Відкритим залишається питання, як гарантувати права орендарів земельних ділянок, які примусово відчужуються для потреб надрокористування у їх орендодавців. Відшкодування збитків, завданих у процесі набуття та реалізації прав на земельні ділянки суб'єктами надрокористування, а також компенса-

ція вартості таких ділянок становлять одну з ключових гарантій захисту земельних, майнових та інших законних прав і інтересів власників і користувачів землі. Разом із тим, вважається доцільним закріпити у земельному законодавстві право вибору для власників земельних ділянок, що підлягають примусовому відчуженню: або здійснити відчуження земельної ділянки на користь держави, або надати її в оренду зацікавленим суб'єктам для цілей надрокористування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Головня І.Я. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2015. 230 с.
2. Наконечний А.Б. Примусове відчуження земельних ділянок за законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Харків, 2016. 225 с.
3. Носік В.В. Припинення права приватної власності на землю в Україні. *Земельне право України.* 2006. № 6. С. 42–49.
4. Платонова Є.О. Правовий механізм припинення права власності на землю в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 1. С. 228–231.
5. Суєтнов Є.П. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності: автореф. дис.. … канд. юрид. наук : 12.00.06. Харків, 2013. 20 с.
6. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text.
7. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17.11.2009 р. № 1559-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text.
8. Кодекс України про надра від 27.07.1994 р. № 132/94-ВР. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132/94-%D0%B2%D1%80#Tex.t
9. Макаренко О.Ю. Правовий режим земель, наданих для використання надр: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06. Донецьк, 2011. 18 с.
10. Жиденко О. Земельні невизначеності. URL: http://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/zemelni-neviznachenosti/p2.html.
11. Постанова Верховного Суду від 03.03.2020 року; судова справа №850/8/19. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/88061958.