УДК 349.412.2(477)

ВИКУП ЗЕМЕЛЬ МІСТ, ЩО ПЕРЕБУВАЮТЬ У ВЛАСНОСТІ ГРОМАДЯН ТА ЮРИДИЧНИХ ОСІБ, ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ (АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ)

Гончар М.С., аспірант

Запорізький державний університет

Питання викупу земель міст, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для суспільних потреб стають щодалі актуальнішими.

Оскільки з кожним днем у містах залишається все менше земель, що знаходяться в користуванні громадян та юридичних осіб, у тому числі на умовах оренди. Усе більше громадян та юридичних осіб набувають права приватної власності на землі міст. Так, “за період проведення земельної реформи в містах України від 3,68 млн. громадян України, що мають право на приватизацію земельних ділянок, надійшло до відповідних міських рад 2,33 млн. заяв на приватизацію 2,55 млн. земельних ділянок загальною площею 221,8 тис. га” [1].

Але міські землі є унікальним ресурсом, від ефективності використання якого залежить загальнодержавний економічний розвиток.

Ефективне використання міських земель передбачає також можливість викупу земель, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для суспільних потреб міста.

Відносини, пов’язані з викупом земельних ділянок, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для суспільних потреб, регулює стаття 146 Земельного кодексу України. Тут визначена система державних органів, які мають право викупу земельних ділянок, перераховані суспільні потреби, для яких можливий викуп земельних ділянок, урегульована процедура викупу.

Викуп земельних ділянок для суспільних потреб міста належить до повноважень органів місцевого самоврядування - Київської і Севастопольської міських рад (п. ”г” ст. 9 ЗК), міських рад (п. “г” ст. 12 ЗК) та органів державної влади - Кабінету Міністрів України (п. “в” ст. 13 ЗК), Ради міністрів Автономної Республіки Крим (п. ”г” ст. 16 ЗК), місцевих державних адміністрацій (п. ”г” ст. 17 ЗК).

Викуп земель, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для суспільних потреб міста є не чим іншим як розпорядженням цими землями. А в силу п.12 Перехідних положень ЗК України до розмежування земель державної і комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями в межах міст, **крім земель, переданих у приватну власність,** здійснюють відповідні міські ради, а за межами міст - відповідні органи виконавчої влади. Як ми знаємо, до теперішнього часу відсутнє законодавче розмежування земель державної та комунальної власності, тому цей пункт ЗК є чинним.

Якщо виходити із змісту цього пункту, то органи державної влади та органи місцевого самоврядування не розпоряджаються землями, які передані у приватну власність. Тоді ст. 146 ЗК України, згідно із якою органи державної влади та місцевого самоврядування відповідно до їхніх повноважень, визначених цим Кодексом, мають право викупу земельних ділянок, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для суспільних потреб суперечить п. 12 Перехідних положень цього ж Кодексу, оскільки повноваження органів державної влади (місцевих державних адміністрацій, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, Кабінету Міністрів України) та органів місцевого самоврядування (відповідних міських рад) до розмежування міських земель на землі державної та комунальної власності визначені саме п. 12 Перехідних положень, а не окремими статтями Кодексу, зокрема, що торкається викупу земель для суспільних потреб – статтями 9, 12, 13, 16, 17 ЗК.

Таким чином, на практиці постає питання: хто ж повинен і має право до розмежування земель державної та комунальної власності вилучати земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для суспільних потреб міста ? У якому випадку це буде орган державної влади, а в якому – відповідна міська рада ?

Перелік суспільних потреб, для яких провадиться викуп земель, є вичерпним і передбачений ст. 146 ЗК, а саме:

а) під будівлі і споруди органів державної влади та органів місцевого самоврядування;

б) під будівлі, споруди та інші виробничі об'єкти державної та комунальної власності;

в) під об'єкти природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

г) оборони та національної безпеки;

ґ) під будівництво та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, газопроводів, водопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафто- та газових терміналів, електростанцій тощо);

д) під розміщення дипломатичних та прирівняних до них представництв іноземних держав та міжнародних організацій;

е) під міські парки, майданчики відпочинку та інші об'єкти загального користування, необхідні для обслуговування населення.

“Процедура викупу земельних ділянок, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для суспільних потреб міста складається з трьох стадій”[2].

На першій стадії орган, який приймає рішення про її викуп, письмово попереджає власника земельної ділянки про майбутній викуп. Письмове попередження провинно бути зроблено за один рік до викупу. Зазначений термін є обов’язковим і не може бути зменшеним.

На другій стадії викупу земельної ділянки необхідною процедурною умовою є отримання згоди власника. Якщо власник земельної ділянки не дає згоду на її викуп, питання вирішується в судовому порядку. На цій же стадії встановлюється вартість земельної ділянки, яка підлягає викупу, відповідно до грошової та експертної оцінки земель. Грошова та експертна оцінка земель проводиться: відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року “Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів”; за методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 16 червня 1999 року “Про **експертну** грошову оцінку земельних ділянок **несільськогосподарського призначення**” та наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 8 серпня 1999 року “Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення”.

Проблему на практиці викликає викуп для суспільних потреб міста **земель сільськогосподарського призначення**, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб. Це пов’язано з тим, що на теперішній час відсутня методика експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Згідно із п.4 Прикінцевих положень Земельного кодексу Кабінет Міністрів України повинен як один із заходів розробити та затвердити вищевказану методику у шестимісячний строк після опублікування цього Кодексу.

“Земельний кодекс було офіційно опубліковано в газеті “Урядовий кур’єр” 15 листопада 2001 року за № 211-212. Отже, заходи, зазначенні у п. 4, належало б здійснити до 15 травня 2002 року. Але Земельний кодекс набирає чинності з 1 січня 2002 року, тому й підрахунок 6-місячного строку слід проводити з цієї дати. Тобто Кабінет Міністрів України повинен розробити і затвердити методику експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення до 1 липня 2002 року” [3].

Третя стадія процедури викупу земельної ділянки для суспільних потреб міста: якщо власник земельної ділянки згоден із викупною вартістю, процедура викупу земельної ділянки завершується укладанням **угоди** між власником земельної ділянки і органом державної влади чи відповідною міською радою.

У випадках, коли власник земельної ділянки не згоден з викупною вартістю, питання вирішується в судовому порядкові. Рішення суду є остаточним.

Разом із тим, згідно із ст. 201 ЗК України при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок **використовується експертна грошова оцінка**. Таким чином, відсутність експертної оцінки земель сільськогосподарського призначення стримує можливість на теперішній час укладати угоди щодо викупу таких земель для суспільних потреб міста. Із метою розв’язання цього питання Державною Податковою Адміністрацією України після прийняття Земельного кодексу був розроблений лист від 8 лютого 2002 року № 1132/5/17-0516 “Щодо справляння державного мита”, згідно з яким до розробки і затвердження Кабінетом Міністрів України методики експертної оцінки земель сільськогосподарського призначення при здійсненні цивільно-правових угод щодо земель сільськогосподарського призначення слід використовувати грошову оцінку цих земель.

Щодо нормативності цього листа, то тут є багато зауважень. По-перше, він суперечить нормам ЗК, а оскільки норми ЗК є вищими по юридичній силі, то діють саме вони. По-друге, ст. 3 ЗК безпосередньо закріплює положення, що земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, **а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.** Лист Державної Податкової Адміністрації України до таких актів не належить. По-третє, згідно із чинним законодавством нормативний характер носять лише два види актів Державної Податкової Адміністрації України, а саме накази та інструкції.

Виходячи з вищенаведеного, новий Земельний кодекс України, який набрав чинності з 1 січня 2002 року, розв'язав лише частково проблему нормативно-правового регулювання відносин викупу земель, у тому числі міських, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для суспільних потреб. Існують зауваження до Кодексу з цього приводу. Протиріччя норм Земельного кодексу та відсутність відповідних нормативно-правових актів, зокрема методики експертної оцінки земель сільськогосподарського призначення, на практиці викликають багато проблем в їх застосуванні. Тому необхідно якомога швидше:

по-перше, Верховній Раді України прийняти Закон України "Про розмежування земель державної та комунальної власності", щоб п. 12 Перехідних положень ЗК припинив свою чинність, і норми ЗК відносно повноважень органів державної влади та органів місцевого самоврядування стали нормами прямої дії;

по-друге, Кабінету Міністрів України розробити та затвердити методику експертної оцінки земель сільськогосподарського призначення.

ЛІТЕРАТУРА

1. Формування ринку землі в Україні / За ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. – К.: Урожай, 2002. – С. 128.
2. Земельний кодекс України. – Х.: ТОВ "Одіссей", 2002. – С.383.
3. Там же. – С. 565.