

ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ ПРИМУСОВОГО ВІДЧУЖЕННЯ З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ ТА СУДОВА ПРАКТИКА ВИЗНАЧЕННЯ ЙОГО ПРАВОМІРНОСТІ

Романчук Катерина Сергіївна

здобувач вищої освіти

Юридичний факультет

Дніпровський національний університет

імені Олеся Гончара, Україна

Патерило Ірина Володимирівна

д-р юридичних наук, професор

Кафедра цивільного, трудового та господарського права

Законодавство України на період дії воєнного стану згідно Закону України "Про правовий режим воєнного стану" встановлює основні напрями правового регулювання забезпечення найбільш пріоритетної сфери, а саме протидії повномасштабної агресії проти України, облаштування інженерно-технічних, фортифікаційних споруд, розбудови військових частин для підвищення обороноздатності. Так, згідно 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" (далі-Закон) відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності є переходом права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за плату в державну чи комунальну власність шляхом їх викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому. Важливим питанням є додержання справедливого балансу загальнодержавних інтересів та потреб і основоположного права на власність конкретної особи в разі примусового відчуження, тому що правозастосовна практика судами актуалізує питання забезпечення пропорційності втручання у дане право, включаючи у себе доведеність суспільної необхідності, додержання процедури відчуження, виплати власнику викупної ціни або надання нерухомого майна замість відчуженого [10].

Стаття 15 Закону закріплює вичерпний перелік підстав для примусового відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, окреслюючи його винятковість:

1. неотримання згоди власника ділянки на викуп для суспільних потреб виключно для 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), об'єктів, необхідних для їх експлуатації, об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення, об'єктів природно-заповідного фонду, кладовищ;

2. в разі недосягнення згоди щодо укладення договору купівлі-продажу протягом 6 місяців виключно для будівництва автомобільних доріг загального користування державного значення, мостів, естакад та об'єктів, необхідних для їх експлуатації, на умовах концесії;

3. для досягнення найбільш оптимального будівництва зазначених об'єктів із урахуванням екологічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників [10].

Відчуження з мотивів суспільної необхідності відбувається виключно за рішенням суду за умови попереднього та повного відшкодування вартості, з наданням власнику даної земельної ділянки іншої рівноцінної земельної ділянки. Визначення викупної ціни відповідного об'єкта відчуження та порядок її виплати здійснюється у разі задоволення позовних вимог рішенням суду за експертною грошовою оцінкою, звіти стосовно яких підлягають рецензуванню. Власник може залучити іншого суб'єкта оціночної діяльності та несе витрати на виконання відповідних послуг, якщо не погоджується з оцінкою, яка проведена залученим суб'єктом від органу виконавчої влади або місцевого самоврядування та виступає проти відчуження за даною підставою. Об'єктом відчуження є земельна ділянка (її частина), житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження, що на ній розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, переходячи у державну або комунальну власність [10]. Стаття 147 Земельного кодексу України закріплює положення про межі територій, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення зазначеного у ч. 1 ст. 15 Закону переліку об'єктів, відомості щодо яких вносяться до Державного земельного кадастру [1].

Ключовим питанням судових спорів є доведеність суспільної необхідності та суспільної потреби, як елементу достатньої вмотивованості дій органів влади, відмежування суспільних від комерційних інтересів. Суб'єкт владних повноважень зобов'язаний надати докази необхідності примусового відчуження, серед яких вимагаються письмова відмова відповідача від викупу для суспільних потреб, відмова відповідача від участі у переговорах, участь якого у переговорах була належно забезпечена, запропонування відповідачу рівноцінної земельної ділянки тощо. Відповідно до правової позиції Верховного Суду, закріпленої у Постанові Верховного Суду № 856/2/22-а від 02.05.2023, у разі якщо позивач доведе, що будівництво, капітальний ремонт, реконструкція об'єктів, під розміщення яких відчужується відповідне майно, є неможливим без припинення права власності на таке майно попереднього власника, то позов про примусове відчуження підлягає задоволенню [3]. Аналогічне правозастосування відображено у Постанові Верховного Суду № 852/2а-6/24 від 19.03.2025, де

визначальною підставою для примусового відчуження земельної ділянки, що знаходиться в приватній власності, з мотивів суспільної необхідності є фактичне доведення органом виконавчої влади неможливості проведення подальшого видобування корисних копалин, або інших суспільно значимих дій для видобутку корисних копалин без припинення права власності на земельну ділянку власника такої земельної ділянки [6]. У Постанові Верховного Суду № 850/8/19 від 03.03.2020 підкреслено, що Закон № 1559-VI не встановлює додаткових вимог щодо відповідних органів в частині окремого доведення суспільної необхідності розміщення об'єктів під видобування корисних копалин загальнодержавного значення, переваг економічної ефективності від надання в оренду земельної ділянки для видобування корисних копалин в порівнянні з використанням земельної ділянки в сільськогосподарській діяльності [5]. Отже, в частині матеріального права підстави примусового відчуження є достатньо врегульованими, оскільки суди підкреслюють саме винятковість розміщення об'єктів, посилаючись на визначений Законом перелік.

Іншим аспектом є належним чином повідомлений власник земельної ділянки про її викуп для суспільних потреб, додержання строків отримання письмової згоди або відмови відповідача від проведення переговорів щодо викупу, зокрема, у Постанові Верховного Суду від 23.07.2019 року № 879/2/18 викладено таку підставу незадоволення позову про примусове відчуження земельної ділянки, оскільки це унеможлиблює законну процедуру повідомлення відповідача про викуп земельних ділянок для суспільних потреб [8]. Постановою Верховного Суду № 852/2а-4/24 від 22.10.2024, Постановою Верховного Суду № 852/2а-3/24 від 02.10.2024 закріплено, що неотримання або недосягнення згоди власника на викуп для суспільних потреб є підставою, від дня виникнення якої розраховується строк звернення до адміністративного суду із позовом про примусове відчуження, загалом становить 3 місяці з дня неотримання або недосягнення такої згоди відповідно до ч. 2 ст. 122, 267 Кодексу адміністративного судочинства України [7].

Незважаючи на чітко регламентований порядок звернення до суду з позовом про примусове відчуження приватної власності з мотивів суспільної необхідності та процедури примусового відчуження суб'єктами владних повноважень, залишається актуальним вирішення питання визначення правильної викупної ціни, оскільки це є критерієм правомірності, віднесеним на розгляд адміністративного суду. Викупна ціна, порядок її виплати та надання майна замість відчуженого визначаються після задоволення позовних вимог рішенням суду. Постановою Верховного Суду № 856/1/22-а від 27.09.2022 визначено, що примусове відчуження земельних ділянок за умов непроведення ретельного аналізу даних про об'єкт оцінки, фізичних характеристик, правового стану, особливостей місця розташування та використання є неможливим, тому що є непропорційним втручанням у право власності [9].

Отже, рішення про примусове відчуження ухвалюється виключно адміністративним судом, що гарантує судовий контроль за дотриманням прав власника, при цьому такий спір має публічно-правовий характер. Практика

застосування примусового відчуження вимагає чіткого дотримання встановленої законом процедури, оскільки порушуються питання надання рівноцінної земельної ділянки, дотримання принципу єдності земельної ділянки та об'єкта нерухомості, неможливості альтернативного розміщення об'єкта. Основною проблематикою залишаються формальний підхід органів публічної влади до виконання процедурних вимог, складність визначення викупної ціни, тому подальший розвиток має бути спрямованим на підвищення якості експертних оцінок, оскільки правозастосовна практика зосереджується переважно на забезпеченні справедливого втручання у права людини і громадянина, посиляючись на виключність підстав примусового відчуження, але залишається значний фінансовий тягар залучення експертів для справедливої та актуальної оцінки відчужуваного об'єкта відповідача позову про примусове відчуження. Задоволення позову про примусове відчуження має відповідати принципам правової визначеності, законності, легітимної мети, пропорційності та справедливого балансу, які впливають із додержання усіх аспектів, які вимагаються земельним та адміністративним законодавством.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III : станом на 15 лют. 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 21.03.2026).
2. Кодекс адміністративного судочинства України : Кодекс України від 06.07.2005 № 2747-IV : станом на 1 січ. 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15#Text> (дата звернення: 21.03.2026).
3. Постанова Верховного Суду від 02.05.2023 у справі № 856/2/22-а. URL: <https://iplex.com.ua/doc.php?regnum=111015023> (дата звернення: 21.03.2026).
4. Постанова Верховного Суду від 02.10.2024 у справі № 852/2а-3/24. URL: <https://iplex.com.ua/doc.php?regnum=122039301> (дата звернення: 21.03.2026).
5. Постанова Верховного Суду від 03.03.2020 у справі № 850/8/19. URL: <https://zakononline.ua/court-decisions/show/88061961> (дата звернення: 21.03.2026).
6. Постанова Верховного Суду від 19.03.2025 у справі № 852/2а-6/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125967785> (дата звернення: 21.03.2026).
7. Постанова Верховного Суду від 22.10.2024 у справі № 852/2а-4/24. URL: <https://iplex.com.ua/doc.php?regnum=122521673> (дата звернення: 21.03.2026).
8. Постанова Верховного Суду від 23.07.2019 у справі № 879/2/18. URL: <https://iplex.com.ua/doc.php?regnum=83327110> (дата звернення: 21.03.2026).
9. Постанова Верховного Суду від 27.09.2022 у справі № 856/1/22-а. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106466722> (дата звернення: 21.03.2026).
10. 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 № 1559-VI : станом на 8 серп. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text> (дата звернення: 21.03.2026).