

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ В. Н. КАРАЗІНА

ДУДНИК ДЕНИС ВАЛЕНТИНОВИЧ

УДК 349.412.2

**ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ:
ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ**

Спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Харків – 2015

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана у Харківському національному університеті імені В. Н. Каразіна, Міністерство освіти і науки України.

Науковий керівник

доктор юридичних наук, професор
Венедіктова Ірина Валентинівна,
Харківський національний університет
імені В. Н. Каразіна,
завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, професор
Заїка Юрій Олександрович,
Національна академія внутрішніх справ,
завідувач кафедри цивільного права і процесу

кандидат юридичних наук, доцент
Бірюкова Алевтина Геннадіївна,
Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого,
доцент кафедри цивільного права № 2

Захист відбудеться «02» листопада 2015 р. о 13.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради К 64.051.28 у Харківському національному університеті імені В. Н. Каразіна за адресою: 61022, м. Харків, майдан Свободи, 6, ауд. 431.

З дисертацією можна ознайомитись у Центральній науковій бібліотеці Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна за адресою: 61022, м. Харків, майдан Свободи, 4.

Автореферат розісланий «01» жовтня 2015 року.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради

Ю. П. Янович

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Проблема співвідношення публічних та приватних інтересів виникла з часів існування держави. Обмеження прав громадян для досягнення суспільно значущих цілей у контексті правового регулювання є дуже суперечливим. Особливо важливим є питання обмеження чи позбавлення права власності на нерухоме майно громадян з метою задоволення публічних потреб, зокрема права власності на земельні ділянки, яке залежно від ступеня розвитку державних інститутів в різні історичні періоди вирішувалося по-різному. Законодавство сучасної України передбачає можливість відчуження із приватної власності земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для задоволення суспільних потреб як виключний захід державного втручання у непорушність відносин власності у разі неможливості досягнення суспільно корисного ефекту іншими способами. Крім закріплення загальних принципів та підстав відчуження земель у таких випадках у Конституції України, Цивільному кодексі України (далі – ЦК України) та Земельному кодексі України (далі – ЗК України), регулювання відносин із відчуження земельних ділянок здійснюється спеціальним законом «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». Цей нормативно-правовий акт регулює переважно адміністративні процедури, пов'язані з відчуженням нерухомого майна в таких випадках. Однак відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності насамперед є підставою позбавлення права приватної власності осіб, що є предметом регулювання цивільного права. Незважаючи на це, чинне цивільне законодавство України не забезпечує достатнього правового регулювання відносин, що охоплюють різні аспекти позбавлення права власності із зазначених підстав, що негативно позначається на практичному застосуванні процедури відчуження земель для суспільних потреб, оскільки створює умови для зловживань з боку органів влади та органів місцевого самоврядування, та, як результат, може призвести до порушення прав та інтересів громадян.

Особливості правового регулювання відносин із відчуження земельних ділянок для суспільних потреб становило предмет наукових досліджень спеціалістів в різні історичні періоди. Земельно-правовий аспект даного питання розглядався в роботах О. А. Вівчаренка, О. В. Єлісєєвої, К. П. Пейчева, А. Ф. Черногуза, М. В. Шульги щодо вивчення ними суміжних питань. Крім того, спеціальне дослідження особливостей відчуження земель для суспільних потреб здійснювали такі фахівці в галузі земельного права, як О. А. Рябов, М. О. Сиродоев, Є. П. Суєтнов, Ю. В. Туцький. Процесуальні особливості відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності досліджували Н. В. Ільків та О. В. Ільницький. Конституційно-правовий аспект співвідношення публічних та приватних інтересів при відчуженні земельних ділянок для суспільних потреб вивчала О. М. Клименко. Цивільно-правовий аналіз питань, пов'язаних

із відчуженням земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, здійснювали в 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. Системний аналіз цивільно-правового аспекту відчуження земельних ділянок у контексті дослідження балансу приватних та публічних інтересів у процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності був проведений представниками радянської правової науки М. М. Петуховим та П. В. Рамзаєвим, а також О. Ю. Кондик – сучасною вітчизняною дослідницею. У російській науці цивільного права дане питання на монографічному рівні розглядали М. П. Кабитов та К. С. Клейменова. Крім того, опосередковано воно знайшло своє відображення в роботах О. В. Буртової, О. М. Ситькової, А. М. Спіркіної, О. В. Шахаєвої та ін.

Отже, у зв'язку з тим, що цивільно-правовий аспект проблеми відчуження земельних ділянок для суспільних потреб в сучасних умовах розбудови Української держави є, беззаперечно, актуальним, проте недостатньо вивченим, постає питання про необхідність проведення цього дисертаційного дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження виконано відповідно до комплексної цільової програми № 0186.0.070867 «Правові проблеми здійснення майнових і особистих немайнових прав в умовах ринкової економіки», головних напрямів фундаментальних досліджень юридичного факультету Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна (рішення вченої ради юридичного факультету Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна «Про Концепцію розвитку юридичного факультету на 2010–2013 навчальні роки» від 27 грудня 2010 року, протокол № 6).

Мета і задачі дослідження. Метою дисертаційної роботи є розробка теоретичних і практичних питань відчуження земельних ділянок для суспільних потреб як підстави припинення права власності та обґрунтування пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання відносин з припинення права власності на земельні ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю на основі комплексного аналізу цивільного законодавства, практики його застосування та теоретичних положень у даній сфері. Мета дослідження конкретизується в його *задачах*:

- надати правову характеристику категорії суспільних потреб як підстави відчуження права приватної власності на земельні ділянки;
- визначити особливості розвитку цивільно-правового інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб;
- розкрити цивільно-правовий аспект порядку відчуження земельних ділянок для суспільних потреб;
- встановити принципи відчуження земельних ділянок для суспільних потреб;
- виявити особливості добровільної та примусової процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб;

- з'ясувати особливості відчуження земельних ділянок, які обтяжені заставою, правами сервітуту, емфітевзису, суперфіцію, а також іншими обтяженнями та обмеженнями;

- дати визначення поняття «договір купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб» на підставі вивчення його сутнісних особливостей та розкрити його зміст;

- з'ясувати та охарактеризувати особливості укладання та припинення договору купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб.

Об'єктом дослідження є суспільно-правові відносини, що виникають, змінюються та припиняються при відчуженні земельних ділянок для суспільних потреб.

Предметом дослідження є відчуження земельних ділянок для суспільних потреб в аспекті цивільно-правового регулювання.

Методи дослідження обрано з урахуванням мети та задач, а також предмета і об'єкта наукового дослідження. Методологічною основою є система філософських, загальнонаукових, конкретно-наукових і спеціально-наукових методів пізнання.

У роботі використовувалися нижченаведені наукові методи дослідження: герменевтичний – для тлумачення норм права (розділи 1, 2 та 3); аналізу та синтезу – для вивчення окремих елементів правовідносин з відчуження земельних ділянок для суспільних потреб (підрозділ 2.2); індукції та дедукції – для виявлення та узагальнення практичних проблем цивільно-правового характеру, що виникають у процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб (підрозділ 2.2, 2.3, 3.1, 3.2); історичний – для відтворення ключових подій на шляху розвитку цивільно-правового інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб (підрозділ 1.2); метод моделювання – для конструювання нових і модифікації існуючих норм права, що регулюють відносини у розглядуваній сфері (розділи 1, 2 та 3); порівняльно-правовий (компаративістський) – для порівняння норм законодавства України та зарубіжних країн, присвячених відчуженню земельних ділянок для суспільних потреб (підрозділ 1.1); формально-юридичний – для пізнання внутрішнього змісту та форми досліджуваної проблеми (розділи 1, 2 та 3).

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що в дисертації запропоновано цивільно-правові підходи і конструкції для розроблення теоретичних і практичних питань, пов'язаних з відчуженням земельних ділянок для суспільних потреб та обґрунтовано пропозиції щодо вдосконалення правового регулювання відносин з припинення права власності на земельні ділянки з цієї підстави. У результаті проведеного дослідження сформульовано наступні основні результати, які мають наукову новизну й практичну значимість:

уперше:

- обґрунтовано необхідність законодавчого закріплення гарантування права власника земельної ділянки на вільне прийняття рішення щодо відчуження земельної ділянки та умов такого відчуження, зокрема, шляхом закріплення на нормативно-правовому рівні права власника земельної ділянки на відмову від її продажу до моменту нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу (міни);

– запропоновано введення обов'язкового страхування відповідальності органів державної влади та органів місцевого самоврядування за проведення повної компенсації вартості земельної ділянки, а також усіх витрат, понесених власником у зв'язку з її відчуженням (оформлення необхідних документів, проведення незалежних оцінок, переїзд тощо), відповідно до ринкових цін як гарантії прав власника земельної ділянки;

– аргументовано гарантування прав осіб, що є носіями похідних від права власності речових прав на земельну ділянку, а також осіб, на користь яких зареєстровані обтяження чи обмеження у використанні земельної ділянки, під яким слід розуміти їх обов'язкове інформування про відчуження земельної ділянки, обов'язкове залучення до переговорів щодо відчуження земельної ділянки, повну компенсацію всіх збитків, у тому числі й упущеної вигоди, пов'язаних із відчуженням земельної ділянки;

– доводиться необхідність забезпечення балансу публічних та приватних інтересів під час процедури відчуження земельної ділянки для суспільних потреб шляхом проведення повного протоколювання процесу переговорів із власником земельної ділянки;

удосконалено:

– визначення поняття «публічний інтерес», що має використовуватися замість поняття «суспільна потреба», як зумовлене публічними потребами прагнення до набуття економічно, політично, соціально вигідних наслідків, результат досягнення яких створює блага для невизначеної кількості людей; користь від реалізації даного прагнення в цілому покращує якість життя, удосконалює його або ж забезпечує умови для подальшого розвитку та існування держави, суспільства та окремих індивідів чи їх об'єднань;

– визначення поняття «виключна необхідність», що має використовуватися замість поняття «суспільна необхідність», під якою слід розуміти об'єктивну життєву обставину, зумовлену публічними інтересами, що вимагає використання конкретно визначеної земельної ділянки приватної власності (за відсутності можливості її заміни іншою земельною ділянкою, яка не перебуває в державній власності) для досягнення невідкладних економічно, екологічно, соціально та технологічно значимих цілей за умови, що отриманий економічний, екологічний, соціальний чи технологічний ефект буде вищий, ніж при використанні земельної ділянки в режимі, що існує;

– структурування добровільної процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб шляхом виділення наступних етапів: погодження місця розташування об'єкта; ініціювання відчуження земельної ділянки для суспільних потреб; прийняття рішення про викуп земельної ділянки; повідомлення власника земельної ділянки про прийняття рішення про її викуп для суспільних потреб; отримання згоди власника земельної ділянки на проведення переговорів щодо викупу; проведення переговорів із власником (власниками) земельної ділянки; укладання договору щодо переходу права власності на земельну ділянку та державна реєстрація права власності;

- структурування примусової процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб шляхом виділення наступних етапів: звернення із позовом до суду; розгляд справи судом; прийняття судового рішення про примусове відчуження; компенсація власнику понесених збитків; державна реєстрація права власності на земельну ділянку;

- теоретичну модель відмови від виконання договору купівлі-продажу (міни) земельної ділянки у разі, якщо до моменту повного виконання сторонами договору потреба у земельній ділянці зникне, шляхом укладання додаткової угоди та повернення сторонами один одному грошових коштів та документів, що були отримані від іншої сторони на виконання договору;

- структуру змісту договору купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб, який складають наступні істотні умови: предмет договору; підстава існування права власності на земельну ділянку у її власника; посилення на рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, на виконання якого укладається договір; відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки; відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітуту тощо); договірна ціна; порядок, спосіб та строки розрахунку; платіжні реквізити сторін; права та обов'язки сторін; порядок та строк передачі земельної ділянки покупцеві;

дістали подальшого розвитку:

- характеристика основних принципів щодо захисту прав власності в процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, а саме: принципу неприпустимості позбавлення права власності, крім випадків, встановлених законом, принципу свободи договору, принципу судового захисту цивільного права та інтересу, принципу справедливості, добросовісності та розумності;

- положення щодо підстав припинення договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, до яких відносяться: належне виконання; досягнення домовленості сторін щодо його розірвання (відмови від виконання); неможливість його виконання з об'єктивних причин; визнання недійсним; застосування наслідків нікчемного правочину; застосування до договору правових наслідків набуття майна без достатньої правової підстави;

- методика розрахунку компенсації вартості земельних ділянок, а також інших витрат, пов'язаних із відчуженням земельних ділянок для суспільних потреб, відповідно до принципів цивільного права.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що викладені в дисертації положення, висновки та пропозиції можна використовувати:

- у *законотворчій діяльності* – для вдосконалення законодавства шляхом внесення змін до законів у сфері відчуження земельних ділянок для суспільних потреб;

- у *правозастосовній діяльності* – для вдосконалення практичної діяльності судових органів при вирішенні судами спорів з питань відчуження земельних ділянок для суспільних потреб; практикуючими юристами, менеджментом

та юрисконсультами під час участі в процедурах, пов'язаних із відчуженням земельних ділянок для суспільних потреб;

– у *навчально-методичній роботі* – у викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право», «Земельне право», інших дисциплін цього спрямування; для розробки семінарів, інтерактивних тренінгів з питань цивільного права; для підготовки навчальних посібників, підручників, методичної літератури за зазначеною тематикою.

Особистий внесок здобувача. Дисертаційне дослідження є самостійною науковою роботою. Основні теоретичні положення та розробки, які характеризують наукову новизну дослідження, теоретичне і практичне значення його результатів, одержані дисертантом особисто.

Апробація результатів дисертації. Основні положення дисертаційного дослідження оприлюднено на міжнародних науково-практичних конференціях «Проблеми вдосконалення правового забезпечення прав та основних свобод людини і громадянина» (м. Запоріжжя, 18–19 липня 2014 року); «Проблеми та стан дотримання прав людини в Україні» (м. Львів, 25–26 липня 2014 року); «Верховенство права у процесі державотворення та захисту прав людини в Україні» (м. Одеса, 13–14 лютого 2015 року); «Сучасні правові системи світу в умовах глобалізації: реалії та перспективи» (м. Київ, 13–14 березня 2015 року); «Вітчизняна юридична наука в умовах сучасності» (м. Харків, 20–21 березня 2015 року).

Публікації. Основні теоретичні і практичні висновки, положення та пропозиції, що містяться в дисертації, викладено у п'яти наукових публікаціях, з яких чотири опубліковано у фахових наукових виданнях України, одна – у зарубіжному науковому виданні, а також у тезах п'яти наукових доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура дисертації зумовлена метою та завданнями роботи і складається з переліку умовних позначень, вступу, трьох розділів з висновками, сімох підрозділів, загальних висновків, додатку та списку використаних джерел (306 позицій). Загальний обсяг роботи 204 сторінки. Обсяг тексту дисертації – 161 сторінка. Список використаних джерел займає 37 сторінок. Обсяг додатку – 6 сторінок.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** дисертації обґрунтовано актуальність обраної теми, визначено об'єкт і предмет, мету, задачі та методологічну основу дослідження, розкрито наукову новизну, теоретичне і практичне значення одержаних результатів, зазначено відомості про їх апробацію та наявність публікацій за темою дисертації.

Розділ 1 «Загальна характеристика відчуження земельних ділянок для суспільних потреб» складається з двох підрозділів, у яких висвітлено категорію суспільних потреб як підставу для відчуження земельних ділянок із приватної власності та розвиток цивільно-правового інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.

У підрозділі 1.1 «Суспільні потреби як підстава для відчуження земельних ділянок із приватної власності» проаналізовано підстави для відчуження земельних ділянок з приватної власності.

Встановлено, що понятійний апарат, який використовується ЦК України, ЗК України, а також 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», не відображає сутності відчуження земель із приватної власності для суспільно значущих цілей. Доводиться, що при розробці понятійного апарату законодавцем допущені явні логічні неточності в частині співвідношення понять за обсягом, а також очевидні помилки у співвідношенні загальнофілософських категорій.

Пропонується використовувати при визначенні цілей, які зумовлюють відчуження земель, термін «публічні інтереси» замість термінів «загальнодержавні інтереси» та «інтереси територіальної громади», оскільки він більш коректно відображає сутність даного явища, відповідає доробкам теорії цивільного права за попередні періоди. Наведено аргументи щодо змін до 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» в частині впорядкування термінологічного апарату, переліку суспільних потреб тощо, які викладені у Додатку. Зокрема, пропонується запровадити термін «публічний інтерес», під яким слід розуміти обумовлене публічними потребами прагнення до набуття економічно, політично, соціально вигідних наслідків, результат досягнення яких створює блага для невизначеної кількості людей; користь від реалізації даного прагнення в цілому покращує якість життя, удосконалює його або ж забезпечує умови для подальшого розвитку та існування держави, суспільства та окремих індивідів чи їх об'єднань.

Доводиться, що відчуження земельних ділянок для суспільних потреб необхідно розглядати найперше як підставу припинення права приватної власності на земельні ділянки, що потребує спеціального правового регулювання нормами цивільного права із дотриманням загальних приписів земельного та екологічного права в частині використання та охорони земель. Пропонуються відповідні зміни до ЦК України та ЗК України, викладені в Додатку.

Підрозділ 1.2 «Розвиток цивільно-правового інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб» присвячено історичному аспекту вивчення особливостей відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.

На підставі аналізу інституту відчуження земель із приватної власності для реалізації публічних інтересів зроблено висновок про його давню історію, прямо пов'язану з виникненням держави. Стверджується, що особливості відчуження земель у певний історичний період були зумовлені особливостями розвитку держави та суспільства на кожному історичному етапі.

Підводиться підсумок, що у кожному історичному періоді правове регулювання відносин із відчуження земель приватної власності для реалізації публічних інтересів здійснювалося переважно за допомогою імперативних методів.

Власники земельних ділянок майже були позбавлені можливості захисту свого права власності від зловживань при такому відчуженні.

Розділ 2 «Порядок відчуження земельних ділянок для суспільних потреб» складається з трьох підрозділів, в яких з'ясовуються особливості принципів відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, добровільної та примусової процедури відчуження земельних ділянок, відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, які обтяжені заставою, правами сервітуту, емфітевзису, суперфіцію, а також іншими обтяженнями та обмеженнями.

У підрозділі 2.1 *«Принципи відчуження земельних ділянок для суспільних потреб»* проаналізовано принципи права, які поширюють свою дію на правовідносини із відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.

Керівними засадами правового регулювання даної групи правовідносин, на думку автора, є основоположні принципи права. Практика Європейського Суду з прав людини свідчить на користь важливості дотримання основоположних принципів права в процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, зокрема принципів справедливості, рівності та свободи. Порухення даних приписів під час відчуження земельних ділянок може стати підставою для визнання Європейським судом з прав людини фактів порушення державою Україна Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

Крім основоположних принципів права, основою правового регулювання відносин із відчуження земель для суспільних потреб називаються принципи цивільного, земельного, екологічного права, а також принципи деяких інших галузей, оскільки інститут відчуження земельних ділянок для суспільних потреб є комплексним правовим інститутом.

Акцентується увага на принципі попередньої та повної компенсації вартості земельної ділянки, яка відчужується для суспільних потреб. Доводиться, що процес відшкодування вартості земельної ділянки та всіх інших витрат її власника у зв'язку із відчуженням такої земельної ділянки для суспільних потреб безпосередньо пов'язаний із бюджетним процесом. Обґрунтовується можливість виникнення ситуації, за якої відчуження земельної ділянки для суспільних потреб може стати неможливим через відсутність відповідних грошових коштів у бюджеті. Стверджується думка про те, що гарантією дотримання принципу попередньої та повної компенсації вартості земельної ділянки може бути запровадження обов'язкового страхування цивільно-правових ризиків органів державної влади та органів місцевого самоврядування, на чию користь здійснюється відчуження земельної ділянки для суспільних потреб.

У підрозділі 2.2 *«Добровільна та примусова процедури відчуження земельних ділянок»* визначено етапи добровільної та примусової процедури відчуження земельних ділянок із приватної власності для суспільних потреб.

Наведено аргументи, що застосування добровільної чи примусової процедури в процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб залежить, по-перше, від наявності волі власника земельної ділянки на таке відчуження, а по-друге, від підстав для примусового відчуження земельних ділянок, визначених законодавчо, а також наявності (відсутності) суспільної необхідності.

Встановлено послідовність і зміст дій добровільної процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб: погодження місця розташування об'єкта; ініціювання відчуження земельної ділянки для суспільних потреб; прийняття рішення про викуп земельної ділянки; повідомлення власника земельної ділянки про прийняття рішення про її викуп для суспільних потреб; отримання згоди власника земельної ділянки на проведення переговорів щодо викупу; проведення переговорів із власником (власниками) земельної ділянки; укладання договору щодо переходу права власності на земельну ділянку та державна реєстрація права власності.

Звертається увага на необхідність закріплення на законодавчому рівні положення про те, що під час проведення переговорів із власником (власниками) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, органи державної влади та органи місцевого самоврядування не мають права здійснювати тиск на власника (власників), впливаючи на вільне прийняття рішення щодо надання згоди на викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені. Вважається, що до моменту укладання договору щодо переходу права власності на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, власник не надав згоди на викуп земельної ділянки. Будь-які обмеження права власника на відмову від викупу земельної ділянки є нікчемними.

Наголошується на особливо важливому значенні закріплення на нормативно-правовому рівні положення про те, що розмір грошового відшкодування, визначений у процесі проведення переговорів із власником земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, до дня укладання договору щодо переходу права власності на вищевказані об'єкти, перераховується на депозитний рахунок нотаріуса за місцем розташування об'єктів нерухомого майна в порядку, визначеному законодавством. Нотаріус має право вчиняти нотаріальне посвідчення договору щодо переходу права власності на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб виключно після отримання документів, що підтверджують зарахування розміру грошового відшкодування на депозитний рахунок нотаріуса на ім'я власника вищевказаного нерухомого майна.

Доводиться, що процедура примусового відчуження земельної ділянки може мати місце лише після отримання відмови власника від її викупу в добровільному порядку за умови наявності суспільної потреби у розміщенні одного із об'єктів, визначених 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» про відчуження земель, а також за умови наявності суспільної необхідності, та складається з наступних етапів: звернення із позовом до суду; розгляд справи судом; прийняття судового рішення про примусове відчуження; компенсація власнику понесених збитків; державна реєстрація права власності на земельну ділянку.

Зауважується, що примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності здійснюється за умови повної компенсації вартості збитків власника земельної ділянки або за умови надання її власнику відповідно іншої рівноцінної земельної ділянки.

У підрозділі 2.3 «Особливості відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, які обтяжені заставою, правами сервітуту, емфітевзису, суперфіцією, а також іншими обтяженнями та обмеженнями» розкриваються проблемні питання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб із приватної власності за наявності інших речових прав третіх осіб чи обтяжень та обмежень на вказані земельні ділянки.

Звертається увага на недостатню урегульованість правовідносин, які виникають між володільцями речових прав, відмінних від права власності, на земельні ділянки і на земельні ділянки, що відчужуються для суспільних потреб, особами, які є носіями обтяжень та обмежень на відповідні земельні ділянки, їх власниками та органами державної влади чи місцевого самоврядування.

Наводяться аргументи щодо необхідності законодавчого закріплення положення про те, що у разі, якщо на час прийняття рішення про викуп земельна ділянка, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, передані в оренду та/або заставу або щодо земельної ділянки зареєстровано право сервітуту, суперфіцію чи емфітевзису за іншою особою чи власник земельної ділянки, що підлягає викупу, не є власником інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, до участі в переговорах долучаються власники цих об'єктів, заставодержателі та носії інших речових прав на земельну ділянку чи на об'єкти, що на ній розміщені.

Крім того, пропонується доповнити окремою нормою Закон 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» такого змісту: у разі наявності зареєстрованих в установленому законодавством порядку інших речових прав на земельну ділянку, що відчужується для суспільних потреб, обтяжень чи обмежень у її використанні орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, на користь якого здійснюється відчуження земельної ділянки, зобов'язаний інформувати носіїв відповідних прав в порядку інформування власника земельної ділянки. Має бути визначено право осіб, яким належать інші речові права на земельні ділянки або на користь яких встановлені обтяження чи обмеження у використанні земельних ділянок, на компенсацію всіх збитків, у тому числі й упущеної вигоди, пов'язаних із відчуженням земельних ділянок, а також на компенсацію вартості поліпшень земельних ділянок, що були проведені.

Доводиться необхідність законодавчого закріплення як підстави для державної реєстрації припинення прав оренди, емфітевзису та суперфіцію договору про перехід права власності на земельну ділянку в результаті її викупу для суспільних потреб або рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки в державну чи комунальну власність з мотивів суспільної необхідності.

Розділ 3 «Договір купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб» складається з двох підрозділів, у яких розглянуто поняття та зміст договору купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб та особливості укладання та припинення договору купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб.

У підрозділі 3.1 «Поняття та зміст договору купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб» надано характеристику сутності та змісту умов договору купівлі-продажу для суспільних потреб.

Автор визначає, що договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб – домовленість двох сторін, за якою фізична чи юридична особа – власник земельної ділянки зобов'язується передати у власність держави чи територіальної громади земельну ділянку, а відповідний орган державної влади чи орган місцевого самоврядування зобов'язується виплатити визначену сторонами ціну договору та прийняти земельну ділянку.

Істотними умовами договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, крім тих, що додатково можуть бути визначені сторонами як істотні, є такі: предмет договору; підстава існування права власності на земельну ділянку у її власника; посилання на рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, на виконання якого укладається договір; відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки; відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо); договірна ціна; порядок, спосіб та строки розрахунку; платіжні реквізити сторін; права та обов'язки сторін; порядок та строк передачі земельної ділянки покупцеві.

Підрозділ 3.2 «Особливості укладання та припинення договору купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб» присвячено аналізу процедури укладання договору купівлі-продажу для суспільних потреб, а також підставам його припинення.

Доводиться, що пропозиція укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб (оферта) може мати місце лише на етапі проведення переговорів із власником земельної ділянки та має представляти собою надання уповноваженою особою органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб, власнику (власникам) земельної ділянки проекту договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, який містить усі передбачені законодавством істотні умови, а також ті умови, які були визнані сторонами переговорів як істотні.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб слід вважати укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов та викладення своєї волі в нотаріально посвідченому договорі. Усі попередні переговори щодо умов викупу земельної ділянки, у тому числі попереднє отримання згоди від власника на викуп такої земельної ділянки, не можна вважати укладенням договору.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб може бути припинено у разі: а) його неналежного виконання; б) домовленості сторін щодо його розірвання (відмови від виконання); в) неможливості його виконання з об'єктивних причин. Крім того, договір може бути визнаний недійсним або до нього можуть бути застосовані наслідки нікчемного правочину, що має наслідком повернення сторін до стану, що був до укладання договору. Наголошується, що в разі

відсутності в договорі хоча б однієї істотної умови такий договір слід вважати неукладеним, а значить, до нього можуть бути застосовані правові наслідки набуття майна без достатньої правової підстави.

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення і представлено нове вирішення наукового завдання, що полягає у розробці теоретичних і практичних питань відчуження земельних ділянок для суспільних потреб як підстави припинення права власності та обґрунтуванні пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання відносин з позбавлення права власності на земельні ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю на основі комплексного аналізу цивільного законодавства, практики його застосування та теоретичних положень у даній сфері. На підставі проведеного дослідження зроблено такі висновки і пропозиції, спрямовані на досягнення поставленої мети:

1. Правове регулювання відносин із відчуження земель для суспільних потреб має суттєві прогалини в частині захисту прав та законних інтересів власників та користувачів таких земельних ділянок. Пропозиції щодо внесення змін до 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», ЦК України, а також ЗК України викладені в додатку до даного дослідження.

2. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб потрібно розглядати найперше як підставу припинення права приватної власності на земельні ділянки, що потребує спеціального правового регулювання нормами цивільного права із дотриманням загальних приписів земельного та екологічного права в частині використання та охорони земель.

3. Понятійний апарат, що використовується ЦК України, ЗК України, а також 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», не відображає сутності відчуження земель із приватної власності для цілей, досягнення яких є важливим для всього суспільства. Більш того, при розробці понятійного апарату законодавцем допущені очевидні логічні неточності в частині співвідношення понять за обсягом, а також явні помилки у співвідношенні загальнофілософських категорій.

4. Пропонується використовувати при позначенні цілей, які зумовлюють відчуження земель, термін «публічні інтереси» замість термінів «загальнодержавні інтереси» та «інтереси територіальної громади», оскільки він більш коректно відображає сутність даного явища, відповідає доробкам теорії цивільного права за попередні періоди.

5. Перелік суспільних потреб, наведений у ч. 1 ст. 7 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», фактично є переліком публічних інтересів,

крім суспільної потреби «забезпечення національної безпеки і оборони». Дана недосконалість законодавчої техніки потребує виправлення, оскільки створює складнощі у правовому регулюванні такої важливої сфери суспільного життя, як припинення права приватної власності на землю.

6. Категорія «суспільна необхідність», що використовується в Законі 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», не відображає належним чином суть такої підстави припинення права власності, у зв'язку із чим пропонується застосовувати термін «виключна необхідність», що за своїм обсягом співвідноситься із терміном «суспільна необхідність» як частина та ціле.

7. Історичний аналіз інституту відчуження земель із приватної власності для реалізації публічних інтересів свідчить про його існування протягом століть – від появи держави як такої; особливості відчуження земель у певний історичний період були зумовлені відповідним ступенем розвитку держави та суспільства. У кожному історичному періоді правове регулювання відносин із відчуження земель приватної власності для реалізації публічних інтересів здійснювалося переважно за допомогою імперативних методів. Власники земельних ділянок майже були позбавлені можливості захисту свого права власності від зловживань при такому відчуженні.

8. Практика Європейського суду з прав людини свідчить на користь важливості дотримання основоположних принципів права в процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, зокрема принципів справедливості, рівності та свободи. Порухення даних приписів під час відчуження земельних ділянок може стати підставою для визнання Європейським судом фактів порушення державою Україна Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

9. Крім основоположних принципів права, основою правового регулювання відносин із відчуження земель для суспільних потреб є принципи цивільного, земельного, екологічного права, а також принципи деяких інших галузей, оскільки інститут відчуження земельних ділянок для суспільних потреб є комплексним правовим інститутом.

10. Законодавчого закріплення потребує обов'язок органів державної влади та органів місцевого самоврядування здійснювати страхування своєї цивільно-правової відповідальності на випадок неможливості відшкодувати вартість земельної ділянки та всі необхідні витрати її власника у зв'язку із відчуженням такої земельної ділянки.

11. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб відбувається в порядку добровільної чи примусової процедури. Застосування конкретної процедури в процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб залежить, по-перше, від наявності волі власника земельної ділянки на таке відчуження; по-друге – від підстав для примусового відчуження земельних ділянок, визначених законодавчо, а також наявності/відсутності суспільної необхідності.

12. Добровільна процедура відчуження земельних ділянок для суспільних потреб складається з: погодження місця розташування об'єкта; ініціювання відчуження земельної ділянки для суспільних потреб; прийняття рішення про викуп

земельної ділянки; повідомлення власника земельної ділянки про прийняття рішення про її викуп для суспільних потреб; отримання згоди власника земельної ділянки на проведення переговорів щодо викупу; проведення переговорів із власником (власниками) земельної ділянки; укладання договору щодо переходу права власності на земельну ділянку та державна реєстрація права власності.

13. Процедура примусового відчуження земельної ділянки може мати місце лише після отримання відмови власника від її викупу в добровільному порядку за умови наявності суспільної потреби у розміщенні одного із об'єктів, визначених 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», а також за умови наявності суспільної необхідності, та складається з наступних стадій: звернення із позовом до суду; розгляд справи судом; прийняття судового рішення про примусове відчуження; компенсація власнику понесених збитків; державна реєстрація права власності на земельну ділянку.

14. Договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб – це домовленість двох сторін, за якою фізична чи юридична особа – власник земельної ділянки зобов'язується передати у власність держави чи територіальної громади земельну ділянку, а відповідний орган державної влади чи орган місцевого самоврядування зобов'язується виплатити визначену сторонами ціну договору та прийняти земельну ділянку.

15. Істотними умовами договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, крім тих, що додатково можуть бути визначені сторонами як істотні, є наступні: предмет договору; підстава існування права власності на земельну ділянку у її власника; посилання на рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, на виконання якого укладається договір; відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки; відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо); договірна ціна; порядок, спосіб та строки розрахунку; платіжні реквізити сторін; права та обов'язки сторін; порядок та строк передачі земельної ділянки покупцеві.

16. Наявність зареєстрованих обтяжень не створює перешкод у викупі земельної ділянки, а значить, отримання згоди іпотекодержателя, так само як і носіїв інших обтяжень, обмежень чи речових прав, не потребується.

17. Договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб слід вважати укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов та викладення своєї волі в нотаріально посвідченому договорі. Усі попередні переговори щодо умов викупу земельної ділянки, у тому числі попереднє отримання згоди від власника на викуп такої земельної ділянки, не можна вважати укладенням договору.

18. Договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб може бути припинений у разі: 1) його неналежного виконання; 2) домовленості сторін щодо його розірвання (відмови від виконання); 3) неможливості його виконання з об'єктивних причин. Крім того, договір може бути визнаний недійсним або до

нього можуть бути застосовані наслідки нікчемного правочину, що має наслідком повернення сторін до стану, який був до укладання договору. У разі відсутності в договорі хоча б однієї істотної умови такий договір є неукладеним, а значить, до нього можуть бути застосовані правові наслідки набуття майна без достатньої правової підстави.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Дудник Д. В. Щодо непорушності права власності в контексті примусового відчуження земельних ділянок із мотивів суспільної необхідності / Д. В. Дудник // Наук. вісн. Ужгород. нац. ун-ту: Серія Право. – 2014. – Вип. 28. – Т. 1. – С. 114–117.
2. Дудник Д. Суть общественных потребностей как основания для отчуждения земельных участков частной собственности в Украине / Д. Дудник // Нац. юрид. журн.: теория и практика О.О.О. Научно-практическое правовое издание. – 2014. – № 4 (8). – С. 91–96.
3. Дудник Д. В. Розвиток цивільно-правового інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності / Д. В. Дудник // Право і суспільство. – 2014. – № 6-1. – С. 87–93.
4. Дудник Д. В. Принципи відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності [Електрон. ресурс] / Д. В. Дудник // Порівняльно-аналітичне право. – 2014. – № 5. – С. 72–75. – Режим доступу: http://www.pap.in.ua/5_2014/21.pdf
5. Дудник Д. В. Особливості укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб / Д. В. Дудник // Право і суспільство. – 2015. – № 4. – Ч. 2. – С. 34–38.
6. Дудник Д. В. Відчуження земель для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності / Д. В. Дудник // Проблеми вдосконалення правового забезпечення прав та основних свобод людини і громадянина: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Запоріжжя, 18–19 лип. 2014 р.). – Запоріжжя: Запорізька міська громадська організація «Істина», 2014. – С. 35–38.
7. Дудник Д. В. Суспільна необхідність як підстава для відчуження земель із приватної власності за законодавством Великої Британії / Д. В. Дудник // Проблеми та стан дотримання прав людини в Україні: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Львів, 25–26 лип. 2014 р.). – Львів: Західноукраїнська організація «Центр правничих ініціатив», 2014. – С. 84–85.
8. Дудник Д. В. Практика Європейського Суду з прав людини щодо захисту права власності при відчуженні земельних ділянок для суспільних потреб / Д. В. Дудник // Верховенство права у процесі державотворення та захисту прав людини в Україні: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 13–14 лют. 2015 р.). – Одеса: ГО «Причорноморська фундація права», 2015. – С. 35–37.
9. Дудник Д. В. Поняття та зміст договору купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб / Д. В. Дудник // Сучасні правові системи світу в

умовах глобалізації реалії та перспективи: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 13–14 берез. 2015 р.). – Київ: Центр правових наукових досліджень, 2015. – С. 43–46.

10. Дудник Д. В. Особливості відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, які обтяжені заставою, правами сервітуту, емфітевзису, суперфіцію, а також іншими обтяженнями та обмеженнями / Д. В. Дудник // Вітчизняна юридична наука в умовах сучасності: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 20–21 берез. 2015 р.). – Харків: ГО «Асоціація аспірантів-юристів», 2015. – С. 51–54.

АНОТАЦІЯ

Дудник Д. В. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб: цивільно-правовий аспект. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна. – Харків, 2015 р.

Дисертація є комплексним науковим дослідженням теоретичних і практичних питань відчуження земельних ділянок для суспільних потреб як підстави припинення права власності, в якій обґрунтовано пропозиції щодо вдосконалення правового регулювання відносин з позбавлення права власності на земельні ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю на основі комплексного аналізу цивільного законодавства, практики його застосування та теоретичних положень у даній сфері. Автором встановлені недоліки термінологічного апарату, який використовується в нормативно-правових актах, що регулюють відносини із відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Доводиться, що відчуження земельних ділянок для суспільних потреб повинно розглядатися, в першу чергу, як підстава припинення права власності. Аналізується практика Європейського суду з прав людини у справах щодо порушення прав громадян в процесі відчуження в них земельних ділянок для суспільних потреб. Внесено пропозиції щодо змін до 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», ЦК України та ЗК України.

Ключові слова: право власності, підстава припинення права власності, відчуження земельних ділянок, суспільна потреба, суспільна необхідність, добровільний викуп земельної ділянки, примусове відчуження земельної ділянки.

АННОТАЦИЯ

Дудник Д. В. Отчуждение земельных участков для общественных потребностей: гражданско-правовой аспект. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. – Харьковский национальный университет имени В. Н. Каразина. – Харьков, 2015.

Диссертация является комплексным научным исследованием теоретических и практических вопросов отчуждения земельных участков для общественных нужд как основания прекращения прав собственности, в которой обоснованы предложения по усовершенствованию правового регулирования отношений по прекращению права собственности на земельные участки в связи с общественной необходимостью на основе комплексного анализа гражданского законодательства, практики его применения и теоретических положений в данной сфере.

Автором вносятся предложения по усовершенствованию правового регулирования правоотношений по отчуждению земельных участков для общественных нужд. В частности, предлагается изменить терминологический аппарат, используемый в данной сфере, а именно: предлагается использовать термин «публичные интересы» вместо терминов «общегосударственные интересы» и «интересы территориальной общины»; термин «исключительная необходимость» вместо термина «общественная необходимость».

Проанализирована практика Европейского суда по правам человека, которая свидетельствует в пользу важности соблюдения основоположных принципов права в процессе отчуждения земельных участков для общественных потребностей, в частности принципов справедливости, равенства и свободы. Нарушение данных предписаний во время отчуждения земельных участков может стать основанием для признания Европейским судом фактов нарушения государством Украина Конвенции о защите прав человека и основоположных свобод.

Доказывается необходимость законодательного закрепления обязанности органов государственной власти и органов местного самоуправления осуществлять страхование своей гражданско-правовой ответственности на случай невозможности возмещения стоимости земельного участка и всех необходимых расходов его собственника в связи с отчуждением такого земельного участка.

Представлена характеристика добровольной и принудительной процедур отчуждения земельных участков из частной собственности. Проанализированы особенности заключения договоров купли-продажи земельных участков, выкупленных для общественных потребностей. Кроме того, установлены основания прекращения договора купли-продажи земельного участка для общественных потребностей.

Договор купли-продажи земельного участка для общественных потребностей, по определению автора, является договоренностью двух сторон, согласно которой физическое или юридическое лицо – собственник земельного участка обязуется передать в собственность государства или территориальной общины земельный

участок, а соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления обязуется выплатить установленную сторонами цену договора и принять земельный участок.

Раскрыты особенности отчуждения земельных участков, которые обременены залогом, правами сервитута, эмпфитевзиса, суперфиция, а также другими обременениями и ограничениями.

Сформулированы предложения по внесению изменений в Закон Украины «Об отчуждении земельных участков, других объектов недвижимого имущества, которое на них размещено, находящихся в частной собственности, для общественных потребностей или по мотивам общественной необходимости», Гражданский и Земельный кодексы Украины, направленных на усовершенствование правового регулирования в данной сфере.

Ключевые слова: право собственности, основание прекращения права собственности, отчуждение земельных участков, общественная потребность, общественная необходимость, добровольный выкуп земельного участка, принудительное отчуждение земельного участка.

SUMMARY

Dudnyk D. V. Alienation of a land plot for purposes of public necessity: civil law aspect. – The manuscript.

The thesis stands for a degree of Candidate of Sciences in Law (PhD), speciality 12.00.03 – Civil Law and Civil Process; Family Law; International Private Law. – V. N. Karazin Kharkiv National University. – Kharkiv, 2015.

The dissertation is a comprehensive scientific research of theoretical and practical issues of the land plots' alienation for purposes of public necessity as the cause of the termination of ownership rights. The issues of the improvement of the legal regulation of the relations of the termination of ownership rights to the land plots because of public necessity were proved on the ground of complex analysis of the civil legislation, practice of its implementation and theoretical ideas in this sphere. The defects of the definitions that are used in the legally enforceable enactments in the regulation of relations of alienation of the land plots for purpose of public necessity were found by the author. It is proved that the land plots' alienation for purpose of public necessity is the cause of the termination of property right. The practice of the European Court of Human Rights in the cases over the infringement of the human rights in process of the alienation of the land plots for purpose of public necessity is analysed. The author offers a proposal on the amendments to the Act of Ukraine «On the Alienation of the Land Plots, other Objects of Real Property, Located on them, of the Private Property for Purposes or Reasons of Public Necessity», Civil Code of Ukraine, Land Code of Ukraine.

Key words: ownership rights, reasons of the termination of the ownership rights, alienation of land plots, public necessity, voluntary purchase of land plot, compulsory purchase of land plot.