



Вважаємо, що насамперед існування ст. 146 у такій редакції не відповідає вимогам деяких інших законодавчих актів. Якщо вказаний викуп земельної ділянки справедливо вважати позбавленням права власності, то позасудовий викуп земельної ділянки неможливий в силу ст. 51 Закону “Про власність”. Отже, зазначені в ЗК органи не можуть мати права приймати рішення про викуп земельної ділянки, а лише ініціюють проведення викупу. Тому доцільно було б у ст. 146 ЗК передбачити, що право власності припиняється рішенням суду за позовом компетентного органу.

Якщо ж викуп земельної ділянки не вважати позбавленням права власності, виходячи з того, що він проводиться за згодою власника, в розумінні ст. 146 ЗК, то за даних умов взагалі немає підстав вести мову про викуп. Ст. 14 Конституції України передбачає, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Законодавство ж не передбачає спеціальних обмежень для набуття права власності державою чи територіальними громадами, або ж для відчуження права власності на землю фізичними і юридичними особами цим органам. Професор В. І. Семчик зазначає, що “земельне право використовує цивільне з питань власності, припинення майнового права, і т. д.” [5, 36]. Якщо сторони, за даних умов, дійдуть згоди щодо відчуження земельної ділянки державному чи муніципальному органу, то, однозначно, між ними виникають відносини, які регулюються договором купівлі-продажу, а не договором викупу, який передбачений ч. 3 ст. 153 ЗК, тому виникають сумніви щодо самої можливості існування такого договору.

Отже, загалом можна виділити такі відмінності між продажем землі з волі власника і її примусовим викупом:

**По-перше**, купівля-продаж передбачає згоду сторін, а позбавлення права власності її не потребує. Як зазначає професор В. В. Луць договору властиві такі ознаки: 1) в договорі виявляється воля не однієї особи (сторони), а двох чи кількох, причому волевиявлення учасників за своїм змістом повинне збігатися і відповідати одне одному; 2) **договір** — це така спільна дія осіб, яка спрямована на досягнення певних цивільно-правових наслідків... [6, 18]. За умов **викупу** земельної ділянки виявляється воля лише державних органів, воля ж власника, навпаки, спрямована проти позбавлення права власності. Крім того, викуп землі не є спільною дією сторін, оскільки власник землі взагалі ніяких дій не вчиняє і не бажає настання якихось цивільно-правових наслідків.

**По-друге**, продавець несе відповідальність за приховані недоліки майна, що навряд чи можна вважати справедливим при позбавленні права власності на земельну ділянку у суспільних інтересах. Відповідно до ст. 234 Цивільного кодексу 1964 р. (далі ЦК), покупець має право на відшкодування збитків, якщо майно виявилось неналежної якості. Вважається доцільним погодитись з думкою Н. Л. Дювернуа, що особа, в якій примусово припиняється право власності, ні в якому разі не може бути притягнута до відповідальності за приховані недоліки, оскільки вона взагалі не думала відчувувати певне майно, не виявляла такого бажання [4, 191]. При **викупі** землі власник відіграє скоріше пасивну, ніж активну роль. Його обов'язком може бути хіба що утримання від дій, які можуть перешкодити законним діям компетентних державних органів при здійсненні ними своїх повноважень щодо викупу землі. Ці органи повинні мати належне уявлення про предмет викупу, оскільки саме вони виявляють зацікавленість у ньому. А, отже, **обов'язок виявлення недоліків майна і відповідальність за їх виявлення повинна бути повністю покладена на орган, який порушує питання про викуп землі.**

**По-третє**, **викупу** земельної ділянки не зможе перешкодити її арешт. Накладання *арешту* на майно застосовується як спосіб забезпечення цивільного позову [ст. 152 ЦПК, ст. 67 ГПК] і як спосіб забезпечення цивільного позову і можливої конфіскації майна в кримінальному судочинстві [ст. 186 КПК]. При проведен-

ні викупу землі у зв'язку із суспільною необхідністю є *другорядною наявністю певних претензій на предмет викупу, оскільки першочерговою є необхідність суспільства в цій землі*. Не викликає сумніву те, що власник може бути позбавлений права власності на арештоване майно, оскільки воно все ще є у його власності, хоча він може бути обмежений у його здійсненні. У будь-якому випадку вартість землі підлягає відшкодуванню у повному обсязі, включаючи всі збитки і упущену вигоду, крім того [відповідно ч. 2 ст. 51 Закону “Про власність”], власнику може бути надана інша земельна ділянка. Особи ж, які мають певні претензії щодо предмета викупу, можуть [відповідно ст. 107 ЦПК] виступити в суді як треті особи, які заявляють самостійні вимоги на предмет спору.

**По-четверте, викуп припиняє зобов'язальні і речові права щодо земельної ділянки.**

Якщо вимоги суспільної необхідності припиняють право власності, яке є найбільш повним і носить абсолютний характер, то, очевидно, що вони можуть припинити і відносне право на предмет викупу. При викупі земельна ділянка набуває характеристик майна, яке вилучене з цивільного обороту, бо майбутній власник відомий наперед, і ніхто інший не може її придбати. Це призводить до невідності, наприклад, договору застави, найму, довільного утримання у зв'язку із “юридичною смертю” предмета договору. Професор Л. А. Кассо передбачав, що при заставі в інтересах заставодержателя відповідна частина боргу повинна погашатися з уплачених грошей [7, 156]. Ці договори можуть бути переукладені за умови надання власнику іншої земельної ділянки і при наявності згоди сторін. Аналогічно, як і при арешті майна, зацікавлені особи можуть виступати як треті особи, які заявляють самостійні вимоги на предмет викупу, і вимагати компенсації.

При викупі земельної ділянки, *безперечно, припиняються і речові права на неї, що є неприпустимим при купівлі-продажу*. На думку В. В. Безбаха, примусовий характер переходу права власності зумовлює припинення речових прав. Право проживання, узурфрукт, емфітевзис, сервітут припиняються шляхом їх заміни правом на отримання відшкодування [1, 36]. Стаття 412 ЦК 2003 року передбачає припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб у разі викупу земельної ділянки з метою суспільних потреб. Викуп повинен припинити сервітут на земельну ділянку. Думка оплатності припинення сервітуту із ініціативи органів влади висловлювалася і в дореволюційному російському праві [3]. Вбачається, що при викупі земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю, як правило, змінюється її цільове призначення, оскільки без такої зміни немає смислу його проводити, бо сама “необхідність” передбачає відсутність певних благ у суспільстві, які можуть виникнути при викупі землі. Викуп землі повинен припиняти право користування чужою земельною ділянкою для забудови, право на прийняття спадщини, на концесію й інші можливі речові права, що **вартو законодавчо передбачити**.

**По-п'яте, викуп земельної ділянки не може бути заперечений тим, що вона була відчужена в особи, яка не була її власником і що вона підлягає ввіндаліції.** За загальним правилом власник може витребувати майно з чужого незаконного добросовісного володіння у випадках, коли це майно було загублене ним або особою, якій він передав його у володіння; коли воно було викрадене у нього або у володільця; коли воно вибуло з їх володіння іншим проти їх волі. Саме за умов третього випадку (наприклад, при шахрайстві) власник може вимагати ввіндаліції земельної ділянки у незаконного добросовісного володільця. Однак, навряд чи власник може витребувати землю після проведення її викупу. Діяльність *державних органів при проведенні викупу землі однозначно спрямована на позбавлення права власності на неї*. Для задоволення вимог суспільної необхідності питання, хто саме є власник майна відходить на другий план, оскільки необхідним є лише певне визначене майно. Варто погодитись з думкою М. Венеціанова про те, що експропр-

рація дійсна проти будь-якого суб'єкта майнового права, і тому не має значення, яка особа буде учасником проведення акції [2, 54]. Однак це не може перешкодити власникові земельної ділянки вимагати у добросовісного володільця повернення компенсації, яку він отримав при її викупі.

Інтересно, що питання відмінності експропріації від купівлі-продажу активно розглядалося (і вважалося вирішеним!) ще в дореволюційній російській юридичній літературі. Професор Г. Ф. Шершеневич [8, 208], зокрема, зазначав, що для експропріації (під якою розумілося і позбавлення права власності на земельну ділянку з мотивів суспільної необхідності) є необхідним *примус*; тому не є експропріацією намагання *вмовити власника до передачі* своєї ділянки шляхом продажу [8, 208]. Такої ж позиції дотримувалися Л. А. Кассо [6, 154], М. Венеціанов й інші юристи [2, 56].

Таким чином, *відчуження власником, за своєю згодою*, земельної ділянки державному органу чи органу місцевого самоврядування **не можна вважати викупом, оскільки воно має усі ознаки купівлі-продажу**. Тому навряд чи можна вважати необхідним законодавче закріплення такої спеціальної юридичної конструкції як викуп земельної ділянки з вимог суспільної необхідності при згоді на це її власника.

### Література

1. Безбах В. В. *Право собственности на землю в странах Латинской Америки*. — М.: Изд-во УДН, 1989.
2. Венецианов М. *Экспроприация с точки зрения гражданского права*. — Казань: Типография Имперского Казанского Университета, 1891.
3. Дуганов М. И. *К вопросу об упразднении сервитутов // Вырезка из журнала Министерства Юстиции*. — К., 1911, апрель.
4. Дювернуа Н. Л. *Пособие к лекциям по гражданскому праву. Часть особенная. Выпуск I*. — СПб.: Типография С. С. Стасюлевича, 1899.
5. *Земельне право: Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів/ За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулиничя*. — К.: Видавничий дім “Ін Юре”, 2001.
6. *Зобов'язальне право: теорія і практика. Навчальний посібник. Для студентів юридичних вузів і факультетів університетів / О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, В. В. Луць та інші, За ред. О. В. Дзери*. — К.: Юрінком Інтер, 1998.
7. Кассо Л. А. *Русское поземельное право*. — М.: Издание книжного магазина И. К. Голубева под фимой “Правоведение”, 1906.
8. Шершеневич Г. Ф. *Учебник русского гражданского права. (по изданию 1907г.)/ Вступительная статья Е. А. Суханова*. — М.: Фирма “СПАРК”, 1995.

