**УДК 333.363:349.414**

ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬ ПІД АВТОМОБІЛЬНІ ДОРОГИ

**Самойленко Л.В., к. геол. н., НАУ, м. Київ**

*Виконаний аналіз законодавчого врегулювання відведення земель автомобільного транспорту. Встановлені особливості правового статусу та порядку відведення. Виявлені неврегульовані законодавством аспекти. Запропоновані шляхи вирішення*.

***Ключові слова:*** *відведення земельних ділянок, викуп для суспільних потреб*

Пріоритетами дорожнього комплексу, згідно із Транспортною стратегією України на період до 2020 року, є забезпечення розвитку автомобільних доріг загального користування відповідно до темпів автомобілізації країни. У зв’язку з цим постійно зростає потреба у земельних ділянках для нового будівництва та реконструкції існуючих. Тому питання встановлення особливостей правового врегулювання відведення земельних ділянок під автомобільні дороги з урахуванням порядку їх вилучення для суспільних потреб є актуальним.

Автомобільні дороги – це лінійні споруди, що прокладаються, як правило, на вільних від забудови землях, якими, в першу чергу, є землі сільськогосподарского призначення. Проте, Земельний кодекс відзначає, що землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання. Для будівництва автомобільних шляхів надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості [1]. Виконати це практично не можливо для природно-сільськогосподарських районів з переважним поширенням родючих, навіть особливо цінних ґрунтів. Крім того, при проектуванні доріг вирішальним фактором є її вартість, що залежить від довжини дороги.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, як правило, передані в приватну власність для товарного сільськогосподарського виробництва (земельні частки (паї)) працівниками сільськогосподарських підприємств внаслідок їх роздержавлення. Тому для відведення земельних ділянок під автомобільні дороги необхідно викупити (вилучити) їх у землевласників для суспільних потреб, сплатити при цьому збитки.

Право викупу земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб для будівництва, капітального ремонту, реконструкції та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад тощо) мають органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень [2].

Порядок погодження питань, пов'язаних з викупом земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності прописаний також у ст. 151 Земельного Кодексу [1], відповідно до якої, юридичні особи, зацікавлені у викупі земельних ділянок, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, зобов'язані до початку проведення проектних робіт погодити з власниками землі і органами державної влади або органами місцевого самоврядування, згідно з їх повноваженнями, місце розташування об'єкта, розмір земельної ділянки та умови її викупу з урахуванням комплексного розвитку території, який би забезпечував нормальне функціонування на цій ділянці і прилеглих територіях усіх об'єктів та умови проживання населення і охорону довкілля. Погодження матеріалів місць розташування об'єктів на особливо цінних землях провадиться Верховною Радою України. У разі викупу земельних ділянок під об'єкти містобудування, розміщення яких визначено містобудівною або землевпорядною документацією, погодження місця розташування об'єкта не проводиться.

Викуп здійснюється лише за згодою їх власників шляхом укладення договору купівлі-продажу або міни (у разі надання у власність земельної ділянки замість викупленої), що підлягає нотаріальному посвідченню. У разі якщо протягом одного року з дня прийняття рішення про викуп договір купівлі-продажу з власником земельної ділянки не укладений, таке рішення втрачає чинність і може поновлюватись не раніше ніж через два роки. У разі неотримання згоди власника з викупом, земельні ділянки можна примусово відчужити у державну чи комунальну власність лише в разі, якщо будівництво дороги передбачається здійснити із застосуванням оптимального варіанта з урахуванням економічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників або за рішенням суду. Отже, передбачений варіант вилучення земельної ділянки із приватної власності і без викупу.

Право власності на земельну ділянку викуплену для суспільних потреб, переходить до держави чи територіальної громади після укладення договору купівлі-продажу та державної реєстрації такого права, яка здійснюється після перерахування попередньому власнику викупної ціни в повному обсязі, що підтверджується відповідними розрахунковими документами. З цього моменту право оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо неї припиняється. Тобто, викуп отримує тільки власник земельної ділянки, а суб’єкти похідних прав залишаються без компенсації.

Проте, відповідно до ст. 156. Земельного Кодексу власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським виробництвом органами виконавчої влади чи місцевого самоврядування після прийняття відповідною радою (державною адміністрацією) рішення про вилучення (викуп) земельних ділянок у період до видачі документа, що посвідчує право на неї.

У разі відведення землі державної чи комунальної власності, обов’язковим є їх продаж окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах). Проте, земельні ділянки під будівництво, обслуговування та ремонт об'єктів транспортної інфраструктури, дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу) надаються в постійне користування Облавтодорам без проведення земельних торгів органами місцевого самоврядування або державної влади, які проводили викуп (вилучення) земельних ділянок для суспільних потреб відповідно до ст. 134 Земельного Кодексу. Без земельних торгів відведення земельних ділянок під об’єкти автомобільного транспорту відбувається у разі фінансування їх будівництва за кошти державного та місцевих бюджетів, а також надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності, передачі в оренду чи концесію нерухомого майна.

Отже, в разі необхідності відведення земельної ділянки під автомобільну дорогу загального користування навіть місцевого значення (обласного, районного) постає ряд питань.

1 У зв’язку із значною протяжністю та необхідністю прокладанням автомобільної дороги по територіях декількох обласних (районних, міських, сільських) рад, необхідно розробляти проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок із земель державної чи комунальної власності, виконувати їх погодження, реєструвати земельні ділянки окремо по кожній адміністративно-територіальній одиниці. Простіше - відразу Облавтодору у постійне користування.

2. Якщо проектна догора протрасована по земельних частках (паях), відомості про які внесені до Державного земельного кадастру, необхідно виконати їх поділ на підставі відповідних технічних документації із землеустрою та укласти договори купівлі-продажу на кожну частину земельної ділянки, на підставі яких право власності переходить до відповідного органу державної влади чи місцевого самоврядування. У цьому випадку є сенс викупляти земельні ділянки органами державної влади вищого рівня, а не по окремих адміністративно-територіальних одиницях.

Тобто, навіть при згоді землевласників на викуп у них земельних ділянок (частин) для суспільних потреб, необхідно розробити значну кількість документацій щодо поділу земельних ділянок, зареєструвати у Державному земельному кадастрі новосформовані земельні ділянки, укласти на кожну земельну ділянку договір купівлі-продажу, виконати об’єднання земельних ділянок (при можливості) на підставі відповідних технічних документацій із землеустрою, знову зареєструвати новосформовані земельні ділянки у Державному земельному кадастрі, надати іх у постійне користування Облавтодору на підставі рішення. Навіть, не враховуючи правову невизначеність так званих «невитребуваних» паїв, коректно вирішити проблему навряд чи можливо. Також постає питання вартості трансакцій.

Вказане обумовлює необхідність правового врегулювання особливостей надання земельних ділянок під автомобільні дороги, удосконалення правових норм щодо використання для будівництва доріг сільськогосподарських угідь, погодження місць розташування об’єктів. Слід вдосконалити погодження і реєстрацію земельних ділянок автомобільних доріг, забезпечити здешевлення витрат на відведення земельних ділянок шляхом їх викупу та інформаційну єдність усіх суб’єктів (органів та осіб), задіяних у вказаному процесі.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001, N 2768-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27. – Режим доступу : http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14

2. 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 листопада 2009 року. - N 1559-VI. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-2013-%D0%BF>