



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



Фонд Східна Європа



Врегулювання питань з володіння та розпорядження земельними ділянками в країнах Європи та США

Інформаційна довідка, підготовлена
Європейським інформаційно-дослідницьким
центром на запит народного депутата України

Європейський інформаційно-дослідницький центр створено з метою надання народним депутатам України інформації, яка може бути використана ними у законотворчій діяльності. Діяльність Європейського інформаційно-дослідницького центру здійснюється в рамках програми USAID "Рада: підзвітність, відповідальність, демократичне парламентське представництво", що виконується Фондом "Східна Європа". Більше про центр на сайті <http://euinfocenter.rada.gov.ua/>

У США права власника землі поділяються на права, пов'язані з використанням поверхні землі і простору під і над поверхнею земельної ділянки. Закони, прийняті в кінці XIX – початку XX ст., зарезервували право власності на надра і корисні копалини за урядом США. Оскільки власник земельної ділянки, власник земельного патенту (орендар) або їхні спадкоємці мали лише право власності на поверхню землі, існувала ймовірність псування і навіть знищення поверхні землі як об'єкта права власності в разі видобутку корисних копалин. Тому Конгресом США 1976 року був прийнятий [Закон «Про федеральне землекористування»](#), який дозволив власнику землі клопотати про придбання повного патенту, що об'єднує право як на поверхню, так і на надра. При переданні прав власності на землю за США зберігається право на всі земельні надра, а також на розробку, розробку і видобуток корисних копалин, крім випадків, коли корисні копалини передаються разом із землею її майбутньому власнику. У даному випадку необхідне проведення консультацій з керівником відповідного департаменту або установи, за результатами яких міністр може передати права на надра.

У США державні органи (федеральні – відповідно до П'ятої поправки, та органи штату – відповідно до Чотирнадцятої поправки) мають право вилучати земельну власність за необхідності її суспільного використання. Право вилучення приватної власності - невід'ємне право держави, пов'язане з суверенітетом, що передбачає здійснення владних повноважень щодо виконання функцій державного управління, які можуть включати, наприклад, будівництво та розвиток інфраструктури. При цьому, важливо відзначити, що держава має надати власнику «справедливу компенсацію» за вилучення землі у його власності. Під справедливою компенсацією розуміється справедлива ринкова ціна власності, за якою власник охоче продав би своє майно¹.

¹ United States v. Miller 317 U.S. 369 (1943) [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/317/369/case.html>.

Польща

У Польщі землі сільськогосподарського призначення є землями, які використовуються для здійснення виробничої діяльності у сфері сільського господарства (ст. 46 Цивільного кодексу)². Відповідно до [Закону «Про захист сільськогосподарських та лісових земель»](#) (*Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych*), використання земель сільськогосподарського призначення для інших цілей вимагає дозволу Міністерства сільського господарства та розвитку села та рішення губернатора воєводства. Вилучення землі з використання для сільськогосподарського призначення з метою видобування вуглеводнів, вугілля, металевих руд, крім болотної залізної руди, радіоактивних металів, сірки, кам'яної та калієвої солі, гіпсу та ангідриту, коштовного каміння, здійснюється на період до 10 років (стаття 8)³. Особа, яка використовує сільськогосподарську землю для таких цілей, зобов'язана внести одноразовий платіж за вилучення землі з сільськогосподарського використання, та сплачувати щорічні внески у розмірі 10% отриманого прибутку (стаття 12 Закону про захист сільськогосподарських та лісових земель)⁴. Сплата одноразового внеску здійснюється впродовж 60 днів з дати прийняття такого рішення. Щорічні платежі здійснюються не пізніше 30 червня кожного року.

Литва

Зміна призначення сільськогосподарської землі для будь-яких інших цілей регулюється [Законом «Про набуття права власності на нерухоме майно»](#).

Основне призначення будь-якої сільськогосподарської земельної ділянки, отриманої від держави, може бути змінене щонайменше через 5 років після дати набуття права власності на землю. Заборона на зміну призначення земельної ділянки стосується також передання ділянки третім особам. Держава зберігає право

² Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny [Електронний ресурс] // Dziennik Ustaw – Режим доступу до ресурсу: <http://isap.sejm.gov.pl/Download?id=WDU19640160093&type=3>.

³ Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych [Електронний ресурс] // Dziennik Ustaw – Режим доступу до ресурсу: <http://isap.sejm.gov.pl/Download?id=WDU19950160078&type=3>.

⁴ Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych [Електронний ресурс] // Dziennik Ustaw – Режим доступу до ресурсу: <http://isap.sejm.gov.pl/Download?id=WDU19950160078&type=3>.

на повторне придбання земельної ділянки, яка використовується не за основним призначенням, за тією ж ціною, за якою був здійснений її продаж (стаття 4 (4) Закону про «Про набуття права власності на нерухоме майно»)⁵.

Вилучення землі для потреб суспільного блага може здійснюватися **лише** за рішенням Національної топографічної служби на вимогу міністерства, муніципального органу або іншого державного органу, якщо ця земля необхідна для:

- 1) реалізації державою економічних проектів державного значення, важливість яких для суспільного блага визнана рішенням Сейму або уряду;
- 2) національної оборони та захисту державного кордону;
- 3) міжнародних аеропортів, державних аеропортів, державних портів;
- 4) розвитку залізничної інфраструктури, трубопроводів, високовольтних ліній електропередачі та будівництва об'єктів, необхідних для їх функціонування;
- 5) розвитку соціальної інфраструктури, будівництва та експлуатації освітніх, культурних, оздоровчих, спортивних об'єктів;
- 6) видобутку корисних копалин;
- 7) будівництва та експлуатації сміттєзвалищ;
- 8) будівництва та експлуатації кладовищ;
- 9) захисту територіальних комплексів та об'єктів природної та культурної спадщини.

Разом з детальним планом має надаватись обґрунтування необхідності використання конкретної території для будівництва об'єкту⁶.

⁵ Law on the Acquisition of Agricultural Land 28 January 2003 No IX-1314 (As last amended on 24 April 2014 – No XII-854) [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://bit.ly/2q3X2ix>.

⁶ Law on land 26 April 1994 No I-446 (As last amended on 19 May 2016 – No XII-2362) [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/4bf34552ad7211e68987e8320e9a5185?jfwid=16j6tpil98>.

Висновки

1. У більшості європейських країн та США права на землю невіддільні від прав користування іншими видами природних ресурсів, таких як надра, водні об'єкти і ліси. Однак використання земельної власності та зміни призначення землі для видобутку корисних копалин вимагає окремого дозволу державних органів.

2. Конституції та інші нормативно-правові акти європейських країн та США закріплюють право на вилучення земельної власності для суспільних потреб лише за органами державної влади. При цьому основною умовою вилучення власності є справедлива компенсація власнику вилученої власності.

*Підготувала
Аналітик
Європейського інформаційно-дослідницького центру
Катерина Пенькова*