

Попадюк Ігор Васильович,  
аспірант Одеського національного університету  
імені І.І. Мечникова, м. Одеса, Україна,  
ORCID ID 0009-0006-5142-9925

### ПРИМУСОВЕ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ІНШИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО НА НІЙ РОЗМІЩЕНІ, З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

*У статті проаналізовано проблемні питання законодавчого регулювання примусового відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності. На підставі системного аналізу законодавства та судової практики щодо його застосування запропоновано вдосконалення ч. 3 ст. 22 КАС України з метою усунення в ній норм, що дублюють одна одну. Для формування єдиної правозастосовчої практики обґрунтовано необхідність доповнення 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» нормою, яка має визначати строк, зі спливом якого припиняються переговори щодо умов викупу для суспільних потреб земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені.*

**Ключові слова:** відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності; примусове відчуження земельної ділянки; викуп нерухомих об'єктів приватної власності для суспільних потреб; примусове відчуження нерухомих об'єктів приватної власності для потреб держави, територіальної громади, суспільства.

**Постановка проблеми.** Приватна власність на земельні ділянки є однією з основних цінностей, що повернулися до Українського народу із відновленням незалежності України. Однак володіння ними може бути обмежене, а іноді й примусово припинене відповідно і в порядку, визначеному законом. На сьогодні все частіше виникають потреби у відчуженні земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності для потреб держави, територіальної громади, суспільства загалом (далі – відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності). Відчуження згаданих об'єктів може відбуватись добровільно шляхом укладення договору купівлі-продажу або міни між власником і уповноваженим органом державної влади чи місцевого самоврядування. У разі недосягнення згоди між сторонами договору, відчуження може відбуватись примусово за рішенням суду про примусове відчуження цих об'єктів.

Найбільше проблем на практиці виникає саме в разі примусового відчуження земельних ділянок. Окремі вади законодавства значно ускладнюють розгляд судами

справ про згадане примусове відчуження об'єктів нерухомості, захист сторонами відповідних правовідносин своїх прав та інтересів. З огляду на зазначене, виникла нагальна потреба в дослідженні питань законодавчого регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

**Результати аналізу наукових публікацій.** Безпосередньо суспільно-правові відносини у сфері відчуження земельних ділянок для суспільних потреб стали об'єктом досліджень О. Кондик, Є. Суєтнова, І. Головні, Д. Дудника [1–4]. Деякі правові аспекти згаданих відносин розглядались в окремих публікаціях, коментарях до ЦК України та ЗК України. З огляду на мінливість законодавства, що врегульовує згадану сферу суспільних відносин, а також відсутність єдності судової практики, існує нагальна потреба в більш ретельному дослідженні проблем, пов'язаних із законодавчим регулюванням примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

*Метою* цього дослідження є викладення результатів аналізу законодавства, що врегульовує судову процедуру розгляду справ про примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, а також вивчення судової практики у згаданих категоріях справ, формування пропозицій з удосконалення законодавства.

**Виклад основного матеріалу.** Цивільне законодавство передбачає кілька підстав примусового припинення права власності, зокрема: викуп пам'яток культурної спадщини; примусове відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону. Зasadничими законодавчими актами, що врегульовують відносини у сфері припинення права власності у згаданих випадках, є: Конституція України, ЦК України, ЗК України, закони 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 охорону культурної спадщини».

Згідно зі ст. 41 Конституції України право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

Аналогічні положення закріплені в ст.ст. 319, 321 ЦК України. Крім того, відповідно до згаданих статей власник володіє, користується, розпоряджається майном на власний розсуд і має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. Держава не втручається у здійснення власником права власності. Діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити

до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні.

У ЗК України містяться аналогічні норми, а також більш широко виписано повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування щодо процедури вилучення земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності (п. «г» ч. 1 ст. 9, п. «г» ч. 1 ст. 12, п. «в» ч. 1 ст. 13, п. «г» ч. 1 ст. 16, п. «г» ч. 1 ст. 17, ч. 9 ст. 17-2, ч. 9 ст. 20, п. «б» ч. 5 ст. 83, п. «а» ч. 5 ст. 84, ч. 3 ст. 89-1, п. 3-1 ч. 9 ст. 102-1, ч. 10 ст. 122, ч. 2 ст. 134, п. «г» ч. 1 ст. 140, ст. 146, 149, 151, ч. 3 ст. 153, ч. 3 ст. 208, пункти 6-1, 15, 24, 27-1 Розділу X «Перехідні положення»).

Законами України «Про Кабінет Міністрів України», «Про місцеве самоврядування», «Про місцеві державні адміністрації», «Про землеустрій» тощо визначено повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері охорони та раціонального використання землі, що безпосередньо стосується й досліджуваних нами відносин щодо примусового вилучення об'єктів нерухомості, що належать громадянам на праві власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

У регулюванні відносин з примусового позбавлення осіб права власності на нерухомі об'єкти прослідковуються всі аспекти єдності і протиріч приватних і публічних засад. Сторони у згаданих відносинах не є рівними навіть у разі добровільної згоди власника на відчуження належного йому на праві власності майна. Зважаючи на це, законодавство, що врегульовує такі відносини, не має містити двозначностей, дублювання, колізій та інших вад.

У ст. 34 ухваленого нещодавно Закону України «Про правотворчу діяльність» визначено вимоги до змісту нормативно-правового акта. Норми права, що містяться у нормативно-правовому акті, мають відповідати таким вимогам: 1) однозначності їх розуміння (ясність, точність, доступність для розуміння та реалізації); 2) передбачуваності (прогнозованості) результатів їх реалізації; 3) їх відповідності нормативно-правовим актам вищої юридичної сили та узгодженості з нормативно-правовими актами рівної юридичної сили; 4) уніфікованості вжитої в них термінології; 5) спорідненості та логічної послідовності їх викладення. Нормативно-правовий акт не має містити дублюючих норм права, а також не повторювати норм права іншого нормативно-правового акта [5].

Аналіз 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» і КАС України свідчить про те, що їх окремі норми не узгоджені ні внутрішньо, ні між собою.

У науково-практичному коментарі до згаданого закону зазначається, що «Принцип системності правотворчої діяльності полягає у забезпеченні узгодженості правових норм між собою, відповідності нормативно-правових актів нижчої юридичної сили актам вищої юридичної сили, усуненні дублювання, прогалин та колізій у нормативно-правових актах» [6, с. 40, 41]. Слід погодитись із висновком коментаторів закону, що

текст закону не має містити дублюючих норм права, а також не повторювати норм права іншого нормативно-правового акта, не містити норм права, що не узгоджуються між собою [6, с. 107].

Оцінюючи загалом позитивно Закон України «Про правотворчу діяльність», наголошуючи на його актуальності, вважаємо, що законодавчі акти у сфері відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності мають бути приведені у відповідність до його норм.

Розглянемо дві вади у законодавчому регулюванні аналізованих суспільних відносин.

I. Примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності здійснюється за рішенням суду. Законодавець визначив юрисдикцію адміністративних судів із розгляду справ зазначеної категорії (п. 3 ч. 4 ст. 12, п. 8 ч. 1 ст. 19 КАС України) [7].

Відповідно до ч. 3 ст. 22 КАС України справи за позовами про примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності земельної ділянки підсудні апеляційним адміністративним судам як судам першої інстанції.

Слід звернути увагу, що із ухваленням Закону України «Про концесію» ч. 3 ст. 22 КАС України було доповнено абзацом другим такого змісту: «Апеляційним адміністративним судам як судам першої інстанції підсудні справи за позовами про примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, а також спори за участю суб'єктів владних повноважень з приводу проведення аналізу ефективності здійснення державно-приватного партнерства та спори, що виникають у зв'язку з проведенням та/або визначенням результатів конкурсу з визначення приватного партнера та концесійного конкурсу» [8].

Як бачимо, перша частина речення другого абзацу ч. 3 ст. 22 КАС України повністю дублює другий абзац цієї частини статті. Таке дублювання невиправдано ускладнює застосування закону і має бути виправлене шляхом внесення змін у згадану статтю.

II. Наступним питанням, яке створює додаткові проблеми при застосуванні законодавства у разі виникнення потреби у примусовому відчуженні земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, є застосування норм 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» і КАС України стосовно визначення щодо строку звернення до суду з позовом про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб.

Так, відповідно до ч. 1 ст. 122 КАС України позов може бути подано в межах строку звернення до адміністративного суду, встановленого цим Кодексом або іншими законами.

Згідно з абз. 2 ч. 2 ст. 122 КАС України для звернення до адміністративного суду суб'єкта владних повноважень встановлюється тримісячний строк, який, якщо не

встановлено інше, обчислюється з дня виникнення підстав, що дають суб'єкту владних повноважень право на пред'явлення визначених законом вимог. Цим Кодексом та іншими законами можуть також встановлюватися інші строки для звернення до адміністративного суду суб'єкта владних повноважень.

Відповідно до ч. 3 ст. 12 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», рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб з підстав, які допускають примусове відчуження цих об'єктів з мотивів суспільної необхідності, втрачає чинність у разі, якщо протягом одного року з дня прийняття рішення відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування не звернувся до суду з позовом про примусове відчуження цих об'єктів або якщо рішення суду про відмову у задоволенні цього позову набрало законної сили.

Отже, законодавцем визначено підстави, які дають право позивачу – суб'єкту владних повноважень на звернення до суду з адміністративним позовом про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності.

І ці підстави не пов'язані із загальним правилом звернення до суду – коли позивач дізнався або мав дізнатися про порушення прав, свобод та інтересів, які має захищати суб'єкт владних повноважень, а протягом одного року з дня прийняття рішення про викуп об'єкта з мотивів суспільної необхідності.

Очевидно, це зумовлено тим, що передувати примусовому викупу згаданих об'єктів має проведення переговорів щодо умов викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб, визначення викупної ціни тощо. До переговорів можуть бути залучені не лише власники об'єктів нерухомості, а й орендарі та/або заставодержателі.

Оскільки категорія справ, що досліджується, є винятковою, законодавець обґрунтовано встановив інший порядок розрахунку строків звернення до суду, прив'язавши його до чинності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про викуп земельної ділянки, запровадивши присічний строк тривалістю один рік.

Суди загалом розглядають спори у згаданій категорії справ, виходячи з того, що не лише КАС України передбачено строки звернення до суду, а й іншими законами, зокрема й 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». Про це свідчать рішення судів, зокрема ухвала Вищого адміністративного суду України від 08.06.2017 у справі № 875/81/16, постанова Касаційного адміністративного суду Верховного Суду від 17.04.2018 у справі № 875/54/16, постанова Касаційного адміністративного суду Верховного Суду від 04.06.2019 у справі № 877/1/2018, ухвала Другого апеляційного адміністративного суду від 28.02.2023 у справі № 851/2/22, ухвала Другого апеляційного адміністративного суду від 20.12.2022 у справі № 851/3/22.

Водночас судами ухвалюються й інші рішення, в яких проігноровано норми

ст. 122 КАС України, в яких передбачено визначення строку на звернення до суду іншими, ніж Кодекс, законами. Так, зокрема, вчинено при постановленні ухвали Третім апеляційним адміністративним судом у справі № 852/2а-5/24 за позовом Криворізької районної військової адміністрації Дніпропетровської області до ОСОБА\_1, Третя особа – ПАТ «АрселорМіттал Кривий Ріг», про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності [9].

Аналізуючи наведені вище положення ч. 3 ст. 12 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» суд зазначає, що вказаною нормою права не визначено строку звернення до суду з адміністративним позовом про примусове відчуження земельної ділянки, а встановлено строк чинності рішення про викуп земельної ділянки, протягом якого таке рішення має бути реалізоване, в тому числі й шляхом примусового відчуження майна.

Так і ч. 2 ст. 122 КАС України передбачає існування не іншого строку, встановленого іншими законами, а інших норм, які передбачають підстави, обчислюється з дня виникнення підстав, що дають суб'єкту владних повноважень право на пред'явлення визначених законом вимог.

Третій апеляційний адміністративний суд, дослідивши наведені позивачем аргументи, а саме – зміст рішень Верховного Суду в справах № 877/1/2018, 875/54/16, дійшов висновку, що під час розгляду наведених справ Верховним Судом не було сформовано правового висновку щодо строку звернення до суду з адміністративним позовом про примусове відчуження земельних ділянок.

Такі аргументи суду видаються необґрунтованими і такими, що суперечать повноваженням судів щодо забезпечення єдності судової практики.

Так, у п. 4 ч. 4 ст. 17 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» встановлено, що єдність системи судоустрою забезпечується єдністю судової практики. Відповідно до ч. 1 ст. 36 цього Закону, Верховний Суд – це найвищий суд у системі судоустрою України, який забезпечує сталість та єдність судової практики в порядку та спосіб, визначені процесуальним законом [10].

Згідно з ч. 6 ст. 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» висновки щодо застосування норм права, викладені у постановах Верховного Суду, враховуються іншими судами при застосуванні таких норм права.

Відповідно до ч. 5 ст. 242 КАС України при виборі і застосуванні норми права до спірних правовідносин суд враховує висновки щодо застосування норм права, викладені в постановах Верховного Суду.

На нашу думку, єдність судової практики забезпечується сприйняттям для використання судами нижчих інстанцій не лише висновків щодо застосування норм права, викладених у постановах Верховного Суду, а й загальної практики застосування Верховним Судом законодавства. Третім апеляційним адміністративним судом у справі № 852/2а-5/24 проігноровано і неправильно витлумачено ч. 2 ст. 122 КАС України у системному застосуванні із ч. 3 ст. 12 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».

Підсумовуючи, слід зробити **такі висновки**.

1. Законодавець має здійснити відповідне корегування ч. 3 ст. 22 КАС України з метою усунення в ній норм, що дублюють одна одну.

2. Для формування єдиної правозастосовної практики існує необхідність в узагальненні судової практики щодо розгляду справ про примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності. За результатами узагальнення слід вирішити питання про потребу в удосконаленні окремих норм 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». Йдеться, зокрема, про норму, яка б чітко встановлювала строк, зі спливом якого припиняються переговори щодо умов викупу для суспільних потреб земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені.

Перспективи наукових пошуків. Додаткового дослідження потребують умови договору купівлі-продажу, що укладається між органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування і власником об'єкту права власності, що відчужується для суспільних потреб.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Кондик О.Ю. Забезпечення суспільної потреби або необхідності: баланс приватних та публічних інтересів: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2014. 20 с.
2. Суєтнов Є.П. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Харків, 2013. 20 с.
3. Головня І.Я. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2015. 23 с.
4. Дудник Д.В. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб: цивільно-правовий аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2015. 20 с.
5. Про правотворчу діяльність: Закон України від 24.08.2023 р. № 3354-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3354-20#Text> (дата звернення: 01.09.2024).
6. Науково-практичний коментар Закону України «Про правотворчу діяльність» / За заг. ред. Стефанчука Р.О. Київ: Вид-во Ліра-К, 2024. 576 с.
7. Кодекс адміністративного судочинства України: Закон України від 06.07.2005 р. № 2747-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15#Text> (дата звернення: 02.09.2024).
8. Про концесію: Закон України від 03.10.2019 р. № 155-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/155-20#Text> (дата звернення: 03.09.2024).
9. Ухвала Третього апеляційного адміністративного суду від 15.05.2024 у справі № 852/24-5/24. ЄДРСР. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/119053042> (дата звернення: 01.09.2024).
10. Про судоустрій і статус суддів: Закон України від 02.06.2016 р. № 1402-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1402-19#Text> (дата звернення: 02.09.2024).

#### REFERENCES

1. Kondyk O., Yu. (2014). Zabezpechennia suspilnoi potreby abo neobkhdnosti: balans pryvatnykh ta publichnykh interesiv. "Ensuring a social need or necessity: the balance of private and public interests": Candidate's abstract: 12.00.03. Kyiv. 20 p. [in Ukrainian].

© Popadiuk Ihor, 2024

2. *Suietnov, Ye.P.* (2013). Vidchuzhennia zemelnykh dilianok dlia suspilnykh potreb ta z motyviv suspilnoi neobkhdnosti. "Alienation of land plots for public needs and on grounds of public necessity": Candidate's abstract: 12.00.06. Kharkiv. 20 p. [in Ukrainian].

3. *Holovnia, I., Ya.* (2015). Vidchuzhennia zemelnykh dilianok dlia suspilnykh potreb chy z motyviv suspilnoi neobkhdnosti yak pidstava prypynennia prava vlasnosti na zemelnu dilianku. "Alienation of land plots for public needs or on grounds of public necessity as a basis for terminating the right of ownership of a land plot": Candidate's abstract: 12.00.03. Odesa. 23 p. [in Ukrainian].

4. *Dudnyk, D., V.* (2015). Vidchuzhennia zemelnykh dilianok dlia suspilnykh potreb: tsyvilno-pravovyi aspekt. "Alienation of land plots for public needs: civil-legal aspect": Candsdate's abstract: 12.00.03. Kharkiv. 20 p. [in Ukrainian].

5. Zakon Ukrainy «Pro pravotvorchu diialnist». "On law-making activity": Law of Ukraine dated 24.08.2023 No. 3354-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3354-20#Text> (Date of Application: 01.09.2024) [in Ukrainian].

6. Naukovo-praktychnyi komentar Zakonu Ukrainy «Pro pravotvorchu diialnist». "Scientific and practical commentary to the Law of Ukraine 'On Law-making Activity'" / edited by Stefanchuk R.O. Kyiv: Lira-K Publishing House, 2024. 576 p. [in Ukraininan].

7. Kodeks administratyvnoho sudochynstva Ukrainy. "Code of Administrative Procedure of Ukraine": Law of Ukraine dated 06.07.2005 No. 2747-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15#Text> (Date of Application: 02.09.2024) [in Ukrainian].

8. Zakon Ukrainy «Pro kontsesiiu». "On concession": Law of Ukraine dated 03.10.2019 No.155-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/155-20#Text> (Date of Application: 03.09.2024) [in Ukrainian].

9. Ukhvala Tretoho apeliatsiinoho administratyvnoho. "Resolution of the Third Administrative Court of Appeal dated 15.05.2024 in case No. 852/2a-5/24". Unified State Register of Court Decisions. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/119053042> (Date of Application: 01.09.2024) [in Ukrainian].

10. Zakon Ukrainy «Pro sudoustrii i status suddiv». "On the judicial system and the status of judges": Law of Ukraine dated 02.06.2016 No. 1402-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1402-19#Text> (Date of Application: 02.09.2024) [in Ukrainian].

UDC 347.234

**Popadiuk Ihor,**PhD Student of the Department of Civil Law Disciplines,  
Odesa I.I. Mechnikov National University, Odesa, Ukraine,  
ORCID ID 0009-0006-5142-9925**FORCED ALIENATION OF A LAND PLOT AND OTHER IMMOVABLE  
PROPERTY SITUATED THEREON FOR REASONS OF PUBLIC NECESSITY**

The article provides an analysis of the legislative framework governing the compulsory alienation of land plots and other immovable property situated thereon for public purposes.

The compulsory alienation of land plots and other immovable property objects located on them for public needs and on grounds of public necessity is carried out by a court decision. The legislator has determined the jurisdiction of administrative courts to consider cases on the compulsory alienation of a land plot, other immovable property objects located on it, on

© Popadiuk Ihor, 2024

DOI (Article): [https://doi.org/10.36486/np.2024.3\(65\).20](https://doi.org/10.36486/np.2024.3(65).20)

Issue 3-4(65-66) 2024

<https://naukaipravookhorona.com/>

grounds of public necessity (clause 3, part 4, Art. 12, clause 8, part 1, Art. 19 of the Code of Administrative Procedure of Ukraine).

In accordance with Article 22, Part 3 of the Code of Administrative Procedure of Ukraine, cases pertaining to claims for the compulsory alienation of land plots and other immovable property objects located on them, on grounds of public necessity, fall under the jurisdiction of appellate administrative courts as courts of first instance.

Subsequent to the enactment of the Law of Ukraine “On Concession”, Article 22 of the Code of Administrative Procedure of Ukraine underwent amendments (part 3), resulting in the duplication of certain provisions within the article. The first part of the sentence of the second paragraph of Part 3 of Article 22 of the Code of Administrative Procedure of Ukraine completely duplicates the second paragraph of the specified part of the same article. Such duplication unjustifiably complicates the application of the law. Based on a systematic analysis of the legislation and judicial practice on its application, it was proposed to improve Part 3 of Article 22 of the Code of Administrative Procedure of Ukraine in order to eliminate duplicate provisions in it.

Problems with the application of legislation on the compulsory alienation of land plots and other real estate objects located on them for public needs arise due to the incorrect interpretation by the courts of paragraph 2 of Part 2 of Article 122 of the Code of Administrative Procedure of Ukraine in the system with Part 3 of Article 12 of the Law of Ukraine “On Alienation of Land Plots and Other Objects of Immovable Property Located on Them in Private Ownership for the Social Needs and on the Grounds of Social Necessity”.

The author’s proposal has been submitted for the implementation of a uniform law enforcement practice, which involves amending the Law of Ukraine “On Alienation of Land Plots and Other Objects of Immovable Property Located on Them in Private Ownership for the Social Needs and on the Grounds of Social Necessity” by adding a new norm. This newly proposed norm would establish a definitive deadline for the negotiation of the terms of the purchase of a land plot and other real estate located on it for public needs, which would subsequently be terminated.

**Keywords:** alienation of land plots, other real estate objects located on them, for public needs or on motives of public need; forced alienation of a land plot; redemption of real estate objects of private ownership for public needs; forced alienation of real estate objects of private ownership for the needs of the state, territorial community, society.

Отримано 27.09.2024