

**ПРОБЛЕМИ ЗАКОНОДАВЧОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРОЦЕДУРИ ПРОВЕДЕННЯ
ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ ЯК СПОСОБУ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ
ТА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЯМИ СУБ'ЄКТАМИ ГОСПОДАРЮВАННЯ**

**PROBLEMS OF THE LEGAL REGULATION PROCEDURE OF THE LAND AUCTIONS
AS A WAY OF ACQUIREMENT THE RIGHTS OF PROPERTY AND USE LAND
FOR CORPORATE ENTITIES**

**Мілімко Л.В.,
к.ю.н., доцент,**

доцент кафедри господарського права та процесу

**Гордієнко К.Ю.,
студентка**

*Навчально-науковий інститут права
Університету державної фіскальної служби України*

У статті проведено аналіз останніх основних змін у положеннях чинного законодавства України щодо проведення земельних торгів. Вказано на недоліки законодавчого регулювання процедури проведення земельних торгів. Визначено основні напрями удосконалення земельного законодавства України щодо проведення земельних торгів.

Ключові слова: земельні торги, електронні земельні торги, земельні ділянки державної та комунальної власності.

В статье проведен анализ последних основных изменений в положениях действующего законодательства Украины, касающихся проведения земельных торгов. Отмечаются недостатки законодательного регулирования процедуры проведения земельных торгов. Определены основные направления совершенствования земельного законодательства Украины о проведении земельных торгов.

Ключевые слова: земельные торги, электронные земельные торги, земельные участки государственной и коммунальной собственности.

The article analyzes the latest major changes in the provisions of the current legislation of Ukraine about conducting land auctions. It is indicated on the disadvantages of legislative regulation of land auction procedures. The basic directions of improvement of the land legislation of Ukraine concerning conducting land auctions are determined.

For the most part, land auctions are not so common and it happen for a lot of different reasons. Maybe the land for sale is in foreclosure, or it is government owned and they are selling it for tax purposes, or it could be a farmer who is parceling off his huge amount of land and moving on now that he is out of the farming business.

Buying land in the current economic climate, especially when property prices appear flat, may seem like risky speculation. However, for the astute investor, whether your plans are to redevelop an existing property or build a new, buying the right land is a sound investment if you know what to look for, how to get the best from the experts involved and if you do the necessary research into land auctions beforehand.

Nowadays, it is very important to make legal regulation of land auctions better because it's a good way to draw some extra funds to land of state budget. Also, the level of legislation in Ukraine must become more and more higher because of euro integration and obligations before International Monetary Fund.

Key words: land auctions, electronic land auctions, land of state and municipal property.

Відповідно до ст. 13 Конституції України, земля, її надра, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією [1].

Згідно ст. 14 Конституції України, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Виходячи з викладеного вище, земля – основне багатство України, українського народу. Продаж земельних ділянок на найбільш вигідних умовах є одним із найважливіших факторів у збільшенні ефективності використання земельних ресурсів, оскільки питання розвитку цивілізованого ринку земель в Україні має стати основою економічного розвитку держави.

Максимально вигідний результат від продажу земельних ділянок досягається шляхом застосування саме конкурентних способів продажу – земельних торгів. Земельні торги займають значне місце у способах набуття права власності або користування земельними ділянками державної чи комунальної власності, у т. ч. з розташованими

на них об'єктами нерухомого майна, тому проведення земельних торгів є абсолютно логічним і необхідним явищем у побудові цивілізованого ринку землі, але достатньо новою групою суспільних відносин для України.

Наявність конкуренції – основа торгів. Відсутність конкуренції між учасниками повністю нівелює переваги такого інструменту, як торги та робить їх схожими на звичайну угоду купівлі-продажу. Тому земельні торги повинні супроводжуватись прозорою правовою процедурою. На даний час, як свідчить практика, ліцитатор торгів часто порушує умови закону про проведення торгів, наприклад, порушуються терміни оголошення ціни, прийняття ставки та ін.

Окремі проблеми законодавчого регулювання процедури проведення земельних торгів досліджувалися В. О. Боровим, О. П. Кривецьким, В. М. Литвинцем, В. В. Пікузом та іншими вченими-практиками.

Проблематика земельних торгів в Україні є широко дослідженою темою, тому зупинятись і акцентувати увагу на абсолютно всіх етапах проведення подібної процедури ми не будемо. Натомість хочемо звернути увагу на найбільш спірні та неоднозначні моменти, які потребують додаткового правового регулювання.

Метою статті є аналіз сучасного стану правового забезпечення проведення земельних торгів щодо продажу права власності та користування землями державної та комунальної власності, з'ясування (дослідження) проблем-

них аспектів правового регулювання, визначення перспектив удосконалення системи земельного законодавства України.

За загальним правилом ч. 1 ст. 134 Земельного кодексу України (далі – ЗК України), земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіції, емфітевзис), у т. ч. з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах) [2]. Порядок проведення земельних торгів детально регламентований главою 21 ЗК України.

На думку В. В. Пікузо, відповідно до діючого законодавства найбільш привабливим і законним способом відчуження земельних ділянок є земельні торги, які роблять процедуру відчуження землі максимально прозорою. Але процедура проведення земельних торгів в Україні є недостатньо врегульованою, а деякі норми вітчизняного законодавства суперечать одна одній [3, с. 131].

Відповідно до положень ЗК України, єдиною формою проведення земельних торгів визначено аукціон, за результатами якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем торгів.

Законодавча процедура проведення земельних торгів мала більш ніж десятирічну затримку прийняття удосконаленого порядку. До 2008 р. було передбачено лише механізм продажу на конкурентних засадах земельних ділянок державної або комунальної власності під забудову. На думку законодавців, необхідним було поширення принципу розпорядження землею державної та комунальної власності на всі без виключення землі. Тому, лише з жовтня 2008 р. на конкурентних засадах повинні були відчужуватись й права на землі державної та комунальної власності (оренда, емфітевзис, суперфіції).

Позитивні зрушення у правовому регулюванні земельних торгів відбулися з прийняттям Закону України «Про внесення змін до ЗК України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону» № 5077-VI від 05 липня 2012 р., які фактично розблокували проведення земельних аукціонів.

До його прийняття органи державної влади та місцевого самоврядування приймали положення та інші локальні нормативно-правові акти, у яких визначались умови участі в земельному аукціоні чи конкурсі, а також порядок проведення земельних торгів. Законність таких рішень базувалася на Законах України «Про місцеве самоврядування в Україні» та «Про місцеві державні адміністрації». Певними нормативами передбачалася передача земельних ділянок на конкурентних засадах. Державний комітет України із земельних ресурсів та його територіальні підрозділи отримували звіти щодо проведених земельних аукціонів, але законодавством це питання до кінця врегульовано не було. Як наслідок, багато земельних аукціонів, якщо вони когось не влаштували, могли бути визнані судом недійсними [4, с. 5].

На нашу думку, проблема проведення земельних аукціонів зрушилась з місця, проте не набрала тих обертів та результатів, яких від неї очікували. Як зауважив В. М. Литвинець, відсутність спеціального закону, яким би врегулювалися питання проведення земельних торгів, фактично заблокувала проведення відчуження земель державної та комунальної власності та прав на них [5].

Наступний крок до удосконалення відбувся з прийняттям Закону України «Про внесення змін до ЗК України щодо проведення земельних торгів» № 1012-VIII від 18 лютого 2016 р. (далі – Закон) [6]. Даний Закон складається з двох блоків: перший – скорочує кількість випадків, коли державну та комунальну землю можна отримати без аукціону; другий – коригує механізм проведення аукціону.

Основною новелою Закону стало внесення змін до ч. 2 ст. 134 ЗК України, а саме суттєве скорочення кількості випадків, коли землі державної та комунальної власності передаються в обробіток без аукціону. Це було обумовлено тим, що був встановлений досить широкий перелік випадків, коли аукціони не проводяться, завдяки чому держава і місцеві громади втрачають значні кошти, адже рівень орендної плати при застосуванні неконкурентного порядку передачі в оренду, є суттєво нижчим, ніж той, який мав би бути встановлений на аукціоні.

Так, було виключено абзаци, які надавали зайві пільги або невинуваті та незрозумілі переваги для отримання земель, до них можемо віднести абз. 6 ч. 2 ст. 134 ЗК України (надання земельних ділянок державним та комунальним підприємствам, бюджетним установам, вищим навчальним закладам, а також господарським товариствам, у статутному капіталі яких державна або комунальна частка акцій (часток, паїв) перевищує 60 відсотків) та абз. 18 ч. 2 ст. 134 ЗК України (розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції).

Слід зазначити, що положення деяких виключених абзаци можна було трактувати надто широко, тобто надавалось можливість їх довільного трактування, що могло призвести до розбалансування земельного законодавства та безконтрольного розширення практики передачі державних і комунальних земель у непрозорий спосіб (наприклад, абз. 14 ч. 2 ст. 134 ЗК України (створення озелених територій загального користування) та абз. 26 ч. 2 ст. 134 ЗК України (надання земельних ділянок в інших випадках, визначених законом).

Також було виключено абзаци, які дублюють інші абзаци цієї ж частини ст. 134 ЗК України, наприклад, абз. 17 ч. 2 (надання земельних ділянок особам взаємін тих, що були викуплені (примусово відчужені) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності за рішенням органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування), абз. 20 ч. 2 (надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб), абз. 21 ч. 2 (надання земельної ділянки взаємін викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику або його спадкоємцю (правонаступнику) у разі, якщо така потреба відпала) та абз. 23 ч. 2 (використання земельних ділянок для здійснення консесійної діяльності).

Певний резонанс у суспільстві викликало виключення абз. 16 ч. 2 ст. 134 ЗК України щодо передачі в оренду без проведення аукціонів земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокошення і випасання худоби, для городництва.

Дана пропозиція виключення була обумовлена тим, що зазначені земельні ділянки можуть передаватись громадянам безоплатно у власність відповідно до ст. 121 ЗК України. Можливість надання ділянок вказаного призначення ще й в оренду без проведення аукціонів призводить до втрат місцевих бюджетів і стимулює корупцію.

Утім, є чимало й критиків виключення даного положення. На земельні аукціони просто не зможе заходити пересічний селянин, адже в нього немає доступу до фінансових ресурсів, кредити дорогі й гроші йому взяти ніде [7, с. 3-4]. А для ведення фермерства у депресивних селах під будівництво житла бажано було б взагалі виділяти землі за мінімальними цінами [7, с. 4-5].

Другий блок, як вже було зазначено, стосується порядку проведення земельних аукціонів. Так, було змінено порядок фінансування процедури земельних торгів, а саме, коштом переможця земельних торгів мають відшкодуватися витрати (видатки), здійснені організатором або виконавцем земельних торгів на їх проведення, а також витрати з підготовки лота до торгів. При цьому в оголошенні про проведення земельних торгів має бути зазначена інформація щодо суми витрат (видатків), здійснених на підготовку лота до продажу, організацію та проведення земельних торгів, що підлягає відшкодуванню переможцем.

Також Закон конкретизує та робить більш зрозумілою процедуру підготовки лотів до земельних торгів за рахунок коштів виконавців торгів. Так, в умовах постійного браку коштів у місцевих бюджетах, органам місцевого самоврядування важко знайти кошти на розробку земельно-порядкової документації для формування земельної ділянки, проведення її нормативної та грошової оцінки тощо.

Є очевидним, що відтепер прямо передбачається, що виконавець може взяти на себе всі витрати, пов'язані з організацією та підготовкою лотів. Щоправда, цьому має передувати укладення відповідного договору між організатором та виконавцем. Це саме той механізм, щодо якого раніше існувала законодавча прогалина у ЗК України.

Багато експертів вважають, що прийнятий Закон допоможе побороти земельну корупцію і позбавив Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру монополії в управлінні державними землями. На думку О. І. Кулініча, це дозволило суттєво зменшити рівень корупції в земельній сфері, та, відповідно, збільшити надходження до місцевих бюджетів. Тепер доля земельної оренди вирішуватиметься не одноосібно за зачиненими дверима кабінетів, а відкрито. Землю отримає той, хто запропонує більшу орендну ставку, і це справедливо [7, с. 3].

Внесення змін до ЗК України триває і по сьогодні, адже подолати корупцію в процесі розпорядження земельними ділянками державної та комунальної власності, а також значно оптимізувати процедуру проведення земельних торгів так і не вдалось, тому Уряд вирішив діяти рішуче, із залученням сучасних технологій.

21 червня 2017 р. Кабінет Міністрів України прийняв постанову № 688 «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення» [8], якою впроваджений з 01 жовтня 2017 р. по 20 червня 2018 р. пілотний проект із запровадження електронних земельних торгів територіальними органами Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. Прийнятий документ має на меті створення сучасної, прозорої та дієвої системи проведення земельних торгів, що забезпечить підвищення рівня публічності під час формування та реалізації державної земельної політики.

На думку М. П. Мартинюка, електронний формат аукціонів забезпечить новий рівень прозорості та відкритості, залучить максимальну кількість учасників. Будь-який громадянин України зможе спостерігати за розпорядженням державними землями. Впровадження електронного формату дозволить в режимі реального часу безперервно і відкрито для необмеженого кола осіб здійснювати збір, візуалізацію та зберігання інформації про об'єкти земельних торгів, проводити авторизацію учасників торгів, а також надання, зіставлення і прийняття їх цінових пропозицій [9].

З появою нового сервісу в минуле відійдуть такі документи, як: довідка про отримання документів виконавцем земельних торгів, книга реєстрації учасників торгів, вхідні квитки на торги, інформаційні картки на лот і картки учасників торгів та низка інших документів, всі інші необхідні матеріали сервіс формуватиме самостійно, як, наприклад, це робить сьогодні CETAM (система електронних торгів арештованим майном) [10].

Хочемо наголосити, що разом з цим зникне потреба і в організаторах торгів, тепер послуги ліцитатора та його помічників стануть не потрібні, також вдасться зекономити кошти на оренді приміщення.

Ще одним аргументом запровадження такого сервісу є можливість за його допомогою запустити прозорий продаж арештованих земельних ділянок, який взагалі не працює останні декілька років.

Проте незрозумілим залишається питання, чи вдасться позбутися проблеми щодо можливості відмови переможця торгів від придбання лоту й таким чином штучного заниження ціни з передачею права іншому учаснику, як це відбувається на CETAMi.

Разом з тим, слід зазначити, що у Верховній Раді України зареєстрований Проект Закону про внесення змін до ЗК України (щодо проведення земельних торгів онлайн) № 6725 від 14 липня 2017 р. [11], положення якого надасть можливість повноцінно реалізувати антикорупційну стратегію у сфері земельних торгів та забезпечити гласність, доступність, прозорість процесу їх проведення.

Законопроект має на меті за допомогою електронного сервісу нівелювати закритість торгів та зловживання з боку їх організаторів шляхом дублювання процедури торгів в електронному сервісі, який буде повністю відкритий для всіх охочих. Також, процедура проведення буде менш бюрократизованою, адже, як свідчить практика, існує багато охочих прийняти участь в торгах, але необхідність бути присутнім в момент їх проведення багатьох відлякує, а найголовнішим є те, що сервіс нівелює наявність людського фактору, який найчастіше стає причиною високого рівня корупції в Україні.

Отже, аналізуючи вищевикладене, зазначимо, що протягом п'ятнадцяти років удосконалення законодавчої процедури проведення земельних торгів так і не було досягнуто фінального результату. Деякі положення ЗК України, що стосуються процедури проведення земельних торгів, залишаються досить спірними і не йдуть в ногу з часом.

Щодо законодавчих змін, які обмежили можливість для юридичних і фізичних осіб отримувати земельні ділянки державної та комунальної власності без проведення земельних торгів, то, дійсно, певні положення ст. 134 ЗК України потенційно вбачали корупційну складову, однак існували положення, скасування яких завдало шкоди таким суб'єктам господарювання, як фермерські господарства. Багато хто з наших політиків та представників аграрного комітету нехтують необхідністю комплексного підходу до проблем галузі, адже на ринку мають бути присутні як дрібні, так і великі компанії. На думку деяких фахівців, цей Закон практично позбавляє селян можливості отримати землю для забезпечення їх життєдіяльності.

Ми вважаємо, що наразі рівень проведення земельних торгів є більш прозорим, а саме, вже півтора роки Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру реалізує практику оприлюднення 100% рішень, що приймаються її територіальними органами щодо передачі у власність чи користування земельних ділянок. Раніше відповідні накази фіксувалися виключно в рамках внутрішнього документообігу відомства. Уряд суттєво обмежив повноваження Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру в сфері розпорядження землями, запровадивши нормативи мінімально допустимих умов передачі державних земель в користування.

Але все ж існує низка проблемних питань, зокрема: на сайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру відсутній список учасників торгів та їх номери, тому не можливо прослідкувати, чи дійсно між ними існує реальна конкуренція; відсутній механізм відповідальності недобросовісних учасників торгів, тобто тих, які за результатами аукціону відмовляються або затягують підписання протоколу тощо.

За даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, середній рівень конкуренції у 2016 р. склав 2,75%, тобто під час проведення земельних торгів відсутня конкуренція, що є основою аукціону.

При впровадженні електронних земельних торгів можна буде прослідкувати, чи є дані торги конкурентними, а також, чи не відбувається затягування процесу торгів, а саме підписання протоколу, що є юридичним фактом їх завершення та підтвердження згоди переможця з умовами купівлі.

Ми вважаємо, що перед запровадженням електронної системи проведення земельних торгів, необхідно провести повну інвентаризацію земель, передати землі у розпорядження територіальних громад, наповнити державний кадастр і надати можливість органам місцевого самоврядування вільного доступу до нього. Також треба забезпечити рівний доступ усіх учасників ринку до кредитних ресурсів, визначити нову нормативно-грошову оцінку щодо кожного регіону і прискорити реєстрацію договорів оренди.

ЛІТЕРАТУРА

1. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-вр>.
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
3. Пікузо В. В. Проблемні питання проведення земельних торгів в Україні / В. В. Пікузо // Вісник Одеського національного університету. Правознавство. – 2010. – Т. 15. – Вип. 22. – С. 130–136.
4. Боровий В. Земельні торги в Україні, їх правове забезпечення та шляхи вдосконалення / В. Боровий, Ю. Андріяшук // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 8. – С. 4–7.
5. Литвинець В. М. Земельні аукціони : між розблокуванням та реальним впровадженням / В. М. Литвинець // Пропозиція – Головний журнал з питань агробізнесу. – 2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://propozitsiya.com/ua/zemelni-aukcioni-mizh-rozbloukuvannjam-ta-realnim-vprovadzhenням>.
6. Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів : Закон України від 18 лютого 2016 року № 1012-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1012-19>.
7. Кривецький О. П. Земельні аукціони – удар по корупції чи по фермерству? / О. П. Кривецький // Громадська думка про правотворення. – 2016. – № 10. – С. 3–5.
8. Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення : Постанова Кабінету Міністрів України від 21 червня 2017 року № 688 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/688-2017-%D0%BF>.
9. Уряд ухвалив впровадження технології Blockchain для захисту даних Держгеокадастру та переведення земельних аукціонів в електронний формат // Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Офіційний веб-сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/uriad-ukhvalyv-vprovadzhenня-tekhnologii-blockchain-dlia-zakhystu-danykh-derzhheokadastru-ta-perevedennia-zemelnykh-aukcioniiv-v-elektronnyi-format/>.
10. Янкович В. Клік мишки – землю продано / В. Янкович // Юридична Газета online. – 2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://jur-gazeta.com/dumka-eksperta/klik-mishki-zemlyu-prodano.html>.
11. Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо проведення земельних торгів онлайн) : Проект Закону України від 14 липня 2017 року № 6725 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=62293.

УДК 349.428

ПРАКТИКА ЄВРОПЕЙСЬКОГО СУДУ З ПРАВ ЛЮДИНИ ЯК ДЖЕРЕЛО ПРАВА ПРИ РОЗГЛЯДІ СПРАВ ПРО ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ІНШИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО НА НИХ РОЗМІЩЕНІ, З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

PRACTICE OF EUROPEAN COURT ON HUMAN RIGHTS AS SOURCE OF RIGHT IN CASES OF ALIENATION OF LAND PLOTS, OTHER OBJECTS OF THE IMMOVABLE PROPERTY, FOR REASONS OF SOCIAL NECESSITY

Льків Н.В.,

к.ю.н., доцент,

доцент кафедри господарсько-правових дисциплін
Львівський державний університет внутрішніх справ

У статті розглянуто правові проблеми вирішення спорів про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, з мотивів суспільної необхідності, в контексті практики Європейського суду з прав людини. Досліджуються критерії відповідності певного заходу втручання держави у право приватної власності принципу правомірного і допустимого втручання, сумісного з гарантіями ст. 1 Протоколу № 1 до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

Ключові слова: Європейський суд з прав людини, адміністративний позов про примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності, принцип належного урядування.

В статье рассмотрены правовые проблемы решения споров об отчуждении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, размещенных на них, находящихся в частной собственности, по мотивам общественной необходимости, в контексте практики Европейского суда по правам человека. Исследуются критерии соответствия определенного вмешательства государства в право частной собственности принципу правомерного и допустимого вмешательства, совместимого с гарантиями ст. 1 Протокола № 1 к Конвенции о защите прав человека и основополагающих свобод.

Ключевые слова: Европейский суд по правам человека, административный иск о принудительном отчуждении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, размещенных на них, по мотивам общественной необходимости, принцип надлежащего управления.