

## АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ У ЗВ'ЯЗКУ ІЗ ПРИМУСОВИМ ВІДЧУЖЕННЯМ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

**НАКОНЕЧНИЙ А. Б.**  
*асистент кафедри аграрного,  
земельного та екологічного права*

*Національний університет «Одеська юридична академія»  
м. Одеса, Україна*

---

Актуальність дослідження. Практичне застосування норм щодо примусового відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності пов'язано із рядом проблем. Так, незважаючи на рівень розвитку системи права тієї чи іншої країни, таке обмеження приватної власності для кожної особи відчувається як певне несправедливе та дискримінуюче рішення держави. Особливо гостро в таких випадках постає питання щодо належної компенсації всім особам, які зазнали ущемлення своїх прав під час такого примусового відчуження. Сучасний підхід законодавця у нашій країні щодо такої компенсації, на наш погляд, недостатньо опрацьований та потребує удосконалення.

Стан дослідження проблеми. Серед учених, які займалися дослідженням деяких питань, пов'язаних із компенсацією власникам та користувачам земельних ділянок, примусово відчужених для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, можна виділити таких як Клименко О.М., Кондик О.Ю., Носик В.В., Єлісеєва О.В., Шульга М.В. та інші.

Тим не менш, на думку автора, недостатньо уваги у сучасних дослідженнях приділяється проблемі відшкодування шкоди та інших втрат чи незручностей, які виникають у власників та користувачів суміжних земельних ділянок при примусовому відчуженні для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Мета дослідження. Метою статті є вивчення гарантій захисту для власників та користувачів земельних ділянок, яким завдано шкоди, втрат чи інших незручностей у зв'язку із примусовим відчуженням земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Виклад основного матеріалу. Основу нормативно-правового регулювання досліджуваного інституту примусового відчуження земельних ділянок є Закон 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» (далі – Закон). При цьому Закон приділяє небагато уваги досліджуваному питанню, визначаючи лише в ч. 2 ст. 14, що орган, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб, зобов'язаний відшкодувати фізичним та юридичним особам - власникам та користувачам суміжних земельних ділянок збитки, що були їм завдані внаслідок викупу земельної ділянки для суспільних потреб [1]. Проте, надалі Закон не деталізує положення про такі поняття як «суміжні земельні ділянки» та «збитки, що були завдані внаслідок викупу земельної ділянки». Вважаємо за необхідне їх деталізувати, використавши при цьому чинне законодавство.

Законодавець визначає суміжні земельні ділянки як земельні ділянки, які безпосередньо примикають до загальної межі [2]. Тобто, під суміжними земельними ділянками мається на увазі земельні ділянки, які мають хоча б одну спільну (загальну) межу, згідно із відповідною технічною документацією таких земельних ділянок. Поняття же збитків детально та достатньо чітко визначає у ст. 22 Цивільний кодекс України. Так, збитками є: 1) втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки); 2) доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода) [3].

Підставою же відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності є неможливість розміщення певного суспільно корисного об'єкту в іншому місці, або відсутність вільних земельних ділянок державної чи комунальної власності. При цьому такі суспільні потреби можна поділити на такі групи (вказана класифікація досить умовна): естетично привабливий об'єкт (наприклад міський парк, майданчик відпочинку, об'єкт природно-заповідного фонду); естетично нейтральний об'єкт (дипломатичне представництво); неестетичний об'єкт (кладовище); неестетичний об'єкт промислово-обслуговуючого чи іншого технічного призначення (дорога, залізнична колія, аеропорт, обслуговуючі термінали, об'єкти для видобування корисних копалин та інші). Так, дійсно мало хто із громадян за власним бажанням захоче отримати по сусідству аеропорт чи залізничну колію. Дійсно, сусідство з такими промислово – технічними об'єктами створює власникам чи користувачам дуже багато проблем: - незручності пов'язані із використанням таких об'єктів (шуми, запахи, ін.); - проблеми пошуку покупця при бажанні продати таку земельну ділянку; - зниження попередніх естетичних переваг такої земельної ділянки (наприклад, якщо особа цілеспрямовано купила земельну ділянку у тихому непромисловому районі) та ін.

Виходячи із вищевизначених проблем, які виникають у власників та користувачів земельних ділянок при примусовому відчуженні земельних ділянок для суспільних потреб, варто зазначити наступні питання, що потребують уточнення в рамках дослідження: визначення кола осіб, які мають право на компенсацію; гарантії та механізми такої компенсації; визначення розміру компенсації.

Так, згідно з чинного законодавства, охороняються права власників та користувачів суміжних земельних ділянок. Тим не менш, на практиці, не лише суміжні землеволодільці зазнають значних незручностей у таких випадках. Для ілюстрації наведемо приклад: будівництво аеропорту «Шьонефельд» в Берліні, який очевидно, можна вважати справою позитивною з точки зору публічних інтересів, адже це покращує транспортну інфраструктуру місцевості тощо. Проте громадяни, які мешкали неподалік аеропорту, були незадоволені перспективою його розширення, оскільки великий аеропорт поряд із будинком створював багато незручностей. Тобто, застосоване в законодавстві поняття «суміжні земельні ділянки» не охоплює усіх осіб, чий права порушені. В такому випадку перед державою постає досить нелегкий вибір: створення норми, яка оціночно визначатиме коло осіб, які мають право на захист своїх інтересів, або ігнорування прав власників та користувачів земельних ділянок, які «не є суміжними», та яким завдаються такі незручності.

Наступною проблемою виступає той факт, що згідно з чинного законодавства у випадку примусового відчуження земельних ділянок для суспільних потреб підлягають компенсації лише збитки. Виходячи із вищенаведеного поняття збитків як реальної шкоди в цивільному праві, воно охоплює лише випадки пошкодження чи знищення майна, в той же час як зниження ринкової вартості не є випадком реальних збитків. Окрім реальних збитків існує можливість компенсації упущеної вигоди, яку б міг отримати власник. Однак судова практика реалізації вказаної норми виходить із того, що така упущена вигода повинна бути не теоретичним розрахунком, побудованим на можливих очікуваннях отримання певного доходу, а підтверджена відповідними документами, що свідчили б про конкретний розмір прибутку, який могла би і повинна була отримати особа. Тобто, виходячи із цього, для отримання такої компенсації особі необхідно мати документи, які б свідчили про реальну купівлю такої ділянки до будівництва певного суспільно корисного об'єкту, та після такого будівництва. В той же час, просто зниження ринкової вартості земельної ділянки не є підставою для можливості отримання компенсації. Гарним прикладом компенсації витрат таким особам у зв'язку із зниженням ринкової вартості їх земель є рішення ЄСПЛ про вилучення земельної ділянки для побудови автомобільного шосе (*Grand Duchy of Luxemburg v Berthe Linster, Aloyse Linster and Yvonne Linster*). Звичайно, такі різновиди витрат, звичайно, не покриватимуть усі можливі витрати. Але й законодавство не повинно визначати довгий перелік різноманітних витрат, що підлягають відшкодуванню, тому що деякі обставини неможливо передбачити. Тим не менш, воно повинно передбачати певну гнучкість у покритті непередбачених витрат, у випадках, коли відмова у покритті таких витрат призведе до несправедливості.

Останнім дискусійним питанням залишається визначення розміру компенсації. Щодо цього, варто зазначити, що, на думку автора, розмір компенсації повинен вирішуватися судом виходячи із конкретних обставин кожної справ на підставі доказів, які є належними та допустимими в даній справі. Такими доказами можуть бути: висновки експертів, порівняння вартості ділянки, визначеного відповідним видом оцінки земель, безпосереднє дослідження тих незручностей, які викликані певним об'єктом шляхом виїзду на місцерозташування земельної ділянки та ін. Чи не найголовнішою проблемою все ж залишається також можливість отримання моральної шкоди. Необхідно відзначити, що положення статті 5 Закону не містять жодних згадок про відшкодування моральної шкоди. У той же час, проблематика відшкодуваності моральної шкоди є досить гострою. Навіть у практиці країн Європейського Союзу існують різні підходи до вирішення порушеного питання. Так, за законодавством Франції відшкодування моральної шкоди не передбачається. Але за законодавством ФРН відшкодування моральної шкоди за примусове відчуження майна допускається. Разом з тим, у Сполученому Королівстві передбачається виплата окремої суми компенсації моральної шкоди у випадку позбавлення особи нерухомого майна (наприклад житла) [4].

Висновки. Варто зазначити, що вивчення гарантій захисту для власників та користувачів земельних ділянок, яким завдано шкоди, втрат чи інших незручностей у зв'язку із примусовим відчуженням земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності все ще потребує додаткового вивчення. З метою захисту всіх осіб, які мають право на захист своїх інтересів у чинному законодавстві необхідно відобразити положення щодо визначення кола осіб, які мають право на компенсацію, гарантії та механізми такої компенсації та критерії визначення розміру компенсації.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. 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 // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 1. – Ст. 2.
2. Про затвердження Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень - будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва. Наказ Фонду державного майна, Державного комітету з питань житлово-комунального господарства від 23.12.2004 №2929/227 // Офіційний вісник України від 11.02.2005 - 2005 р., - № 4, - стор. 110
3. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.

4. Конжик О.Ю. Забезпечення суспільних потреб або необхідності: окремі аспекти компенсації збитків приватних власників та право володільців // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія юриспруденція. – 2013 - №6-3. – Том 2. – С.36-38