

**Суєтнов Є. П.,**  
к. ю. н., асистент кафедри екологічного права  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

### **ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ КОМПЕНСАЦІЇ ЗА ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ТА З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ**

У наш час правове регулювання відносин щодо відчуження приватних земель у суспільних інтересах здійснюється Законом України від 17.11.2009 р. «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).

Згідно з ч. 1 ст. 7 Закону органи виконавчої влади й органи місцевого самоврядування вправі викуповувати приватні земельні ділянки та розміщену на них нерухомість для певних суспільних потреб, як-то: розташування об'єктів національної безпеки й оборони, природно-заповідного фонду, будівництва доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій та ін. Відповідний орган приймає рішення про викуп ділянки та нерухомого майна та надсилає їхньому власникові письмове повідомлення з інформацією щодо умов викупу. Після отримання повідомлення власник надає згоду на викуп або відмовляється від нього. У разі згоди між власником і представником органу, який прийняв рішення, проводяться переговори й укладається договір купівлі-продажу або інший правочин. У випадку незгоди власника з викупом об'єктів для суспільних потреб, вони згідно з ч. 1 ст. 15 Закону на підставі рішення суду можуть бути відчужені примусово з мотивів суспільної необхідності.

Викуп та примусове відчуження земельних ділянок і нерухомого майна здійснюється за умови сплати власнику викупної ціни, яка включає вартість земельної ділянки, житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, а також завдані власнику збитки, в тому числі ті, що будуть йому завдані у зв'язку з достроковим припиненням зобов'язань перед третіми осо-

бами, зокрема упущена вигода. Вартість земельної ділянки визначається на підставі її експертної грошової оцінки (ч.ч. 1 і 2 ст. 5 Закону), проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. та постанови Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11.10.2002 р. Оцінка ж нерухомого майна, розміщеного на земельній ділянці, здійснюється на підставі Закону «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р.

Зауважимо, що вартість земельної ділянки та розміщених на ній об'єктів нерухомого майна не є постійною, оскільки під впливом певних обставин у незначний проміжок часу вона може суттєво змінитися. З огляду на це важливо встановити той момент, який є вирішальним для оцінювання земельної ділянки та нерухомості. У розд. 1 п. 3 згаданої вище постанови зазначено, що експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки. У ст. 3 Закону «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» теж указано, що оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки. Отже, вирішальним моментом для оцінювання є дата його здійснення.

Однак, у проміжку часу між датою прийняття органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування рішення про викуп земельної ділянки й іншої нерухомості для суспільних потреб і датою здійснення оцінювання цих об'єктів їх вартість може змінитися. Постає запитання: чи треба враховувати зміну вартості вказаних об'єктів?

Для відповіді на нього звернімося до історичного досвіду. Нагадаємо, що досліджувана підстава припинення права приватної власності на землю та іншу нерухомість існувала ще в дореволюційні часи й у законодавстві того періоду йменувалася «примусове відчуження нерухомого майна для державної або суспільної користі», а в правовій доктрині — «експропріація».

Учені дореволюційної доби наголошували, що при оцінці нерухомого майна не повинні братися до уваги всі зміни в його вартості, що сталися внаслідок об'єктивних, незалежних від власника обставин (наприклад, загальне підвищення або зменшення вартості землі

в тій місцевості, де планується відчуження, надзвичайні обставини тощо). На переконання М. В. Венеціанова, при встановленні суми винагороди не потрібно враховувати тих підвищень і знижень цін, які впливають із загальнокорисного заходу. Так, будівництво залізниці у певній місцевості одразу піднімає ціни на нерухомість; розміщення газового заводу чи скотобоєн їх знижує. Але це підвищення та зниження цін сталося внаслідок самого заходу, й тому несправедливо примушувати особу, на користь якої здійснюється відчуження, платити за те підвищення цін, яке вона зробила сама, як і несправедливо дозволяти їй користуватися зробленим нею зниженням цін. Також непотрібно враховувати випадкове тимчасове зниження чи підвищення цін, яке сталося внаслідок політичних подій, фінансових криз та ін., і яке, очевидно, незабаром повернеться до норми.

Зовсім інша справа, якщо зміни у вартості відчужуваного майна сталися внаслідок дій самого власника (приміром, він розпочинає будівництво нових будівель, закладає багаторічні насадження тощо). При оцінці такі зміни повинні враховуватися, однак тільки у випадках, коли власник діяв сумлінно, а зроблені ним зміни пов'язані зі звичайним використанням його майна. Як зауважував М. В. Венеціанов, власник може робити поліпшення на ділянці (меліорація), будувати будинки, відновлювати запущені виробництва та ін. Якщо він діє при цьому добросовісно, то йому повинна бути сплачена за все це винагорода; якщо ж він бажав лише видимим чином збільшити вартість ділянки, щоб одержати більшу винагороду, тоді він діяв в обхід закону. Щоб установити, діяв власник добросовісно чи ні, у законодавстві закріплюється заборона власнику з певного часу здійснювати будь-які перетворення щодо майна, а значить, і починання, і продовження будівництва; ця заборона не стосується звичайних господарських розпоряджень і поліпшень (наприклад, обробки полів).

Аналізуючи положення Закону, бачимо, що такі ж заборони містяться й у ньому. Так, його ч. 1 ст. 13 закріплює, що власник ділянки й інших нерухомих об'єктів, що на ній розміщені, щодо яких органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування прийнято рішення про викуп для суспільних потреб, з дня отримання інформації (письмового повідомлення) про викуп і до дня нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу (або іншого правочину) і його державної реєстрації вправі отримувати доходи і здійснювати

витрати, пов'язані з використанням земельної ділянки за цільовим призначенням. А ось у наступній частині цієї ж статті вказується, що витрати власника земельної ділянки та розміщеної на ній нерухомості, щодо яких прийнято рішення про викуп для суспільних потреб, пов'язані з новим будівництвом, реконструкцією та капітальним ремонтом будівель і споруд, передачею їх у користування, заставу (іпотеку), закладенням багаторічних насаджень і проведенням інших заходів, що значно підвищують викупну ціну, за умови, що такі дії вчиняються після отримання власником повідомлення про їх викуп, не відшкодовуються.

*Туєва О.М.,  
доцент кафедри земельного та аграрного права  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

### ***ПРО ДЕЯКІ ПРАВОВІ ПИТАННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ДОРАДЧОЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ СЛУЖБИ***

Згідно із ст. 4 п.2 Закону України від 18 жовтня 2005р. «Про основні засади державної аграрної політики на період до 2015 року» [2,2006.-N 1, ст.17] одним із напрямів підвищення ефективної діяльності суб'єктів аграрного сектору є посилення державної підтримки створення та функціонування системи сільськогосподарського дорадництва та ринку консультативних послуг. Формування мережі сільськогосподарських дорадчих служб зумовлене кардинальними змінами в аграрному секторі економіки, що відбулися за останні роки в процесі здійснення аграрної реформи. В сучасних ринкових відносинах відсутня адміністративна система впровадження нових знань і інформації. Отже, таку функцію має виконувати оперативна, незалежна інформаційно-консультативна система, що розвивається на основі дорадчої діяльності, яка сприяє в освоєнні досягнень науково-технічного прогресу конкретними суб'єктами аграрного господарювання.

З метою створення дієвого інструменту впровадження аграрної політики Кабінет Міністрів України 31 жовтня 2011 р. схвалив Концепцію формування державної системи сільськогосподарського дорадництва [ 3, 2011 р., № 86, с. 130, ст. 3146].