

2. Аграрне право України / за редакцією В.З. Янчука. – К.: Юрінком, 1996. – 560 с.

3. Аграрне право України: підручник / В.М. Єрмоленко, О.В. Гафурова, М.В. Гребенюк та ін.; за заг. ред. В.М. Єрмоленка. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – 608 с.

4. Актуальні питання аграрного права України: теорія і практика: монографія / А.М. Статівка, В.Ю. Уркевич, В.М. Корнієнко та ін.; за ред. А.М. Статівки. – Х.: Вид-во «ФІНН», 2010. – 240 с.

5. Єрмоленко В.М. До питання про предмет аграрного права / В.М. Єрмоленко // Стан та перспективи розвитку аграрного права: матер. міжнар. наук.-теор. конф., присв. 80-річчю В.З. Янчука, Київ, 26-27 трав. 2005 р. / За ред. В.М. Єрмоленка, В.І. Курила. – К.: Магістр – XXI ст., 2005. – С. 74–79.

6. Корнієнко Г.С. Щодо місця аграрного права в системі права України / Г.С. Корнієнко // Аграрне право як галузь права, юридична наука і навчальна дисципліна: матер. всеукр. круглого столу (25 травня 2012 р.): зб. наук. пр. / за заг. ред. В.М. Єрмоленка, В.І. Курила, В.І. Семчика. – К.: Видавничий центр НУБіП України, 2012. – С. 85–87.

7. Крупка Ю.М. Аграрне право України: Навч. посіб. / Ю.М. Крупка; За наук. ред. Н.Р. Малишевої. – К.: Університет «Україна», 2006. – 160 с.

Червенко А.Г.,

*здобувач кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

ДО ПИТАННЯ ПРО ВІДШКОДУВАННЯ ШКОДИ, ЗАПОДІЯНОЇ ПРАВОМІРНИМИ ДІЯМИ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Конституція України (ст. 41) встановлює, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Примусове відчуження суб'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.

Наведені принципові конституційні положення мають безпосереднє відношення і до сфери земельних відносин. Вони виступають гарантією земельних прав, зокрема права власності на земельну ділянку. Окрім того відшкодування заподіяних збитків згідно із земельним законом виступає одним із способів захисту земельних прав.

Земельно-правова доктрина розрізняє збитки, заподіяні правопорушеннями, а також ті, які заподіяні правомірними діями. У першому випадку заподіяні збитки відшкодовуються в повному обсязі, у другому – у випадках та на умовах, передбачених законом. До правомірних дій, в результаті яких можуть бути заподіяні збитки у сфері земельних відносин, відноситься примусовий викуп (вилучення) земельних ділянок.

Питання відшкодування реальної шкоди у разі примусового викупу (вилучення) земельної ділянки є досить складним та багатограним. Порядок визначення розміру відшкодування, зокрема визначено Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розмішені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». Так, у відповідності до ст. 5 цього Закону, викупна ціна передовсім включає вартість земельної ділянки (її частини). Згідно із Законом України «Про оцінку земель» вартість земельної ділянки являє собою еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець. Окрім того викупна ціна включає також вартість житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розмішені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема, упущена вигода, у повному обсязі. Розмір викупної ціни затверджується рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, що здійснює викуп земельної ділянки, або встановлюється за рішенням суду.

У разі надання власнику іншої земельної ділянки замість відчуженої у викупну ціну крім того включається вартість виготовлення доку-

ментації із землеустрою, розроблення якої необхідне для отримання у власність такої земельної ділянки, а також витрати, пов'язані з державною реєстрацією прав на неї.

Вартість земельної ділянки, що відчужується або передається у власність замість відчуженої, визначається на підставі її експертної грошової оцінки, проведеної відповідно до закону. Експертною грошовою оцінкою земельних ділянок закон вважає результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювання (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок, що відчужуються, підлягають рецензуванню, державній експертизі землевпорядної документації у випадках та в порядку, визначених законом.

Суб'єкти оціночної діяльності для проведення такої оцінки визначаються органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування або особою, яка ініціювала відчуженню об'єктів нерухомого майна в порядку, визначеному законом, а вартість надання послуг з рецензування або проведення державної експертизи звітів з експертної грошової оцінки сплачується за рахунок коштів відповідних бюджетів.

Якщо власник виступає проти відчуження свого нерухомого майна, зокрема земельної ділянки за оцінкою, проведеною суб'єктом оціночної діяльності, визначеним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, він може залучати іншого суб'єкта оціночної діяльності для визначення вартості нерухомого майна чи проведення рецензування звіту з оцінки такого майна. У цьому разі витрати на виконання таких послуг несе власник земельної ділянки, що має відчужуватися.

Таким чином можна зробити висновок, що чинне законодавство належним чином не захищає права власника земельної ділянки, оскільки процес визначення розміру відшкодування носить загалом односторонній характер. Звичайно, власник земельної ділянки має право на оскарження розміру відшкодування та порядку його визначення, але результат такого оскарження викликає певні сумніви, з огляду на судову практику, що сформувалася по даній категорії спорів.