

УДК 711.628.332

Михальова М.Ю.,

Київський національний університет будівництва і архітектури

ОСОБЛИВОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ КОМПЕНСАЦІЇ ПРИ ПРИМУСОВОМУ ВІДЧУЖЕННІ В ШВЕЦІЇ

У даній статті розглядаються питання, пов'язані з визначенням рівня компенсації при примусовому відчуженні земельних ділянок, а саме: Хто повинен отримувати компенсацію? Які збитки і втрати компенсуються? Які системи розрахунку компенсації при примусовому відчуженні існують в Швеції?

Ключові слова: примусове відчуження, компенсація, нерухомість, Швеція.

Постановка проблеми

Поняття «примусове відчуження права приватної власності», прийняте в Україні, в Швеції називається експропріацією. Поняття *нерухомості* включає земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення.

У Європейській конвенції про захист прав людини і основоположних свобод однією з фундаментальних правових передумов є те, що примусове відчуження може бути застосовано для суспільних потреб. Кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своєю нерухомістю. Ніхто не може бути позбавлений свого майна інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права.

На основі цього один з конституційних законів Швеції "Інструмент Уряду" (Instrument of Government) містить наступні правові підстави примусового відчуження:

Приватна власність кожного громадянина захищена таким чином, що ніхто не може бути позбавлений цього права, окрім як для суспільних потреб;

Будь-який власник, який змушений відмовитися від своєї нерухомості в результаті примусового відчуження повинен гарантовано отримати компенсацію за втрати і збитки;

Така компенсація також гарантується будь-якому власнику, чие використання нерухомості буде обмежене адміністрацією в наслідок примусового відчуження. Постійне використання земельної ділянки в зашкодженій частині нерухомості значною мірою погіршить його стан, що в результаті призведе до зменшення вартості свого об'єкту нерухомості;

Компенсація повинна бути визначена згідно принципів і правил, закладених в законі.

Виклад основного матеріалу

Виплата компенсації власникам і користувачам нерухомості при примусовому відчуженні є дуже важливою складовою усього процесу примусового відчуження, як в Швеції, так в і в будь-якій іншій країні.

Основними принципами розрахунку компенсації в Швеції є:

- ✓ Сторона, яка примусово відчужує нерухомість не може вступити у володіння нею доти поки не буде виплачена повна компенсація;
- ✓ Незмінне економічне положення власника після примусового відчуження;
- ✓ Адекватна причинність означає, що компенсуються лише збитки, спричинені примусовим відчуженням;
- ✓ Лише економічні збитки компенсуються, тобто ті збитки, які можна оцінити в грошовому еквіваленті;
- ✓ Регулювання необхідних засобів передбачає дії власника нерухомості з приводу зменшення втрат, якщо це можливо.

Шведське законодавство містить багато спеціальних законодавчих актів щодо примусового відчуження. Але існує 2 найвагоміші закони, які стосуються розрахунку компенсації при примусовому відчуженні нерухомості, а саме Закон про Експропріацію (Expropriation Act) та Закон про Формування об'єкту нерухомості (Real Property Formation Act). Вони визначають два основних принципи розрахунку компенсації, які будуть розглянуті нижче.

Компенсація за збитки - Закон про Експропріацію (Expropriation Act)

Основна ідея розрахунку компенсації заключається в тому, аби економічне положення землевласника залишилося після примусового відчуження таким самим, як було до неї.(2)

Для нерухомості, яка є повністю відчужена, викупна ціна (purchase money) виплачується у розмірі, що відповідає ринковій вартості об'єкту нерухомості. Якщо примусовому відчуженню підлягає лише частина нерухомості, сплачується “вартість відшкодування” (encroachment money), яка є результатом зменшення ринкової вартості нерухомості при примусовому відчуженні. Якщо власник через примусове відчуження несе збитки якимось іншим чином, такі збитки також мають бути компенсовані. (4)

Різноманітні збитки (sundry damage) відрізняються в залежності від виду нерухомості, яка відчужується:

- ✓ якщо це житлова нерухомість, то збитки включають витрати на переселення (relocation costs) та витрати на реєстрацію прав власності нової нерухомості (title registration costs);
- ✓ якщо це комерційна нерухомість, тоді сплачуються збитки за погіршення економічних умов, за яких вона працює, а також збитки за скорочення доходу від бізнесу в майбутньому.

Необхідно зазначити, що на законодавчому рівні зафіксовано, що до викупної вартості додається 25% відповідно від ринкової вартості та/або вартості відшкодування.

Цінність особи, яка відчужує	Прибуток	рівень компенсації
	Викупна вартість	

Як видно з малюнку, викупна вартість для власника нерухомості не повинна перевищувати цінність об'єкту після його будівництва для особи, яка відчужує.

Компенсація власникам нерухомості, яка примусово відчужується для цілей громадського призначення (вулиці, дороги та зелені зони) згідно детального плану розвитку території (detailed development plan) регламентується окремим положенням Закону про Експропріацію.

Компенсація в такому випадку визначається відповідно до планувальних умов і стану нерухомості, прийнятих безпосередньо до затвердження нового детального плану розвитку території. Такий розрахунок є виключенням з основного правила розрахунку компенсації в Законі про Експропріацію.

Очевидно, що ринкова вартість нерухомості згідно нового детального плану розвитку території не може бути основою для розрахунку компенсації. Коли нерухомість визначається як громадське місце, то поняття ринкової вартості зникає. Це пов'язано з тим, що не існує ринкової вартості для доріг, вулиць та зелених зон.

Необхідно зазначити, що в шведському законодавстві є особливий випадок примусового відчуження, коли земельна ділянка, наприклад, під

автомагістраллю внаслідок примусового відчуження стає земельною ділянкою під громадським місцем. В такому випадку компенсація не сплачується.

Компенсація за розподілом прибутку - Закон про Формування об'єкту нерухомості (Real Property Formation Act)

Зміни в границях нерухомості регламентуються Законом про Формування об'єкту нерухомості. Це здійснюється шляхом формування нової нерухомості або шляхом надавання нових границь старої. (2)

Правила розрахунку компенсації при примусовому відчуженні згідно Закону про Формування об'єкту нерухомості використовують в двох випадках.

1. Якщо перерозподіл границь нерухомості має «природу примусового відчуження», тоді застосовуються правила розрахунку компенсації згідно Закону про Експропріацію. Це випадок, коли нерухомість запроектована в детальному плані розвитку території (detailed development plan) для суспільних потреб.

2. Інший випадок, коли відбувається примусове відчуження між приватними власниками нерухомості та органами державної влади, які затверджують детальний план розвитку території. Ці ж правила застосовуються і тоді, коли відбувається примусове відчуження для спільних зручностей для декількох приватних власників.

Примусове відчуження викликає прибуток і цей прибуток повинен бути розділений між особою, яка примусово відчужує і власником нерухомості. Іншими словами, компенсація, яка сплачується власнику нерухомості повинна відповідати компенсації за збитки і втрати плюс частина прибутку (share of the profit). Такий розрахунок більш сприятливий для власника нерухомості.

В Швеції також існує такий вид компенсації, як компенсація за шкоду, заподіяну навколишньому середовищу. Розрахунок такого виду компенсації регламентується Законом про Експропріацію та Екологічним Кодексом (The Environmental Code).

Якщо діяльність підприємства, який примусово відчужує земельні ділянки призводить до втрат, тоді сплачуються збитки, пов'язані з діяльністю підприємства (enterprise-related damage) згідно Закону про Експропріацію.

Приватні власники можуть зазнавати втрат і збитків навіть в тому випадку, коли їхня нерухомість не підлягає прямому примусовому відчуженню. Тоді компенсація розраховується згідно Екологічного Кодексу.

Будівництво доріг, залізниць та їх подальша експлуатація можуть збільшувати: рівень шуму; забруднення повітря; забруднення ґрунту; рівень вібрації; забруднення водних каналів; забруднення підземних вод.

Висновки

Система розрахунку компенсації побудована таким чином аби надати власникам нерухомості найвищу з можливих компенсацій і це дає змогу швидко реалізовувати проекти щодо примусового відчуження нерухомості.

В Швеції існує 2 основні системи розрахунку компенсації:

1. компенсація за збитки – для будівництва доріг, автомагістралей, інженерних мереж;
2. компенсація за розподілом прибутку – для будівництва приватних доріг, не визначених в детальному плані розвитку території, доріг та інженерних мереж для однієї земельної ділянки.

Система розрахунку в Швеції спрямована аби налагодити баланс між двома конфліктуючими сторонами. З однієї сторони, це приватні власники нерухомості, які мають право на свою волю та захист їхньої приватної власності. А з іншого боку, це «суспільні потреби», які в результаті їх реалізації дають змогу ефективно використовувати земельні ресурси стосовно соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури та ін.

Використана література

1. Thomas Kalbro, Eije Sjodin, Leif Norell, Jenny Paulsson. 2011. Compulsory Acquisition and Compensation. Real Estate Planning and Land Law, KTH. Stockholm
2. Swedish Land and Cadastral Legislation. Stockholm, KTH. 2008
3. Thomas Kalbro Compulsory Purchase and Restrictions on Land Use. Universitetsservice, Stockholm 2005
4. Лізунова А.П., Михальова М.Ю. Примусове відчуження в Швеції. – К.: КНУБА, 2012. – № 44. - С.306-310

Аннотация

В данной статье рассматриваются вопросы, связанные с определением уровня компенсации при принудительном отчуждении земельных участков, а именно: Кто должен получать компенсацию? Какие потери компенсируются? Какие системы расчета компенсации при принудительном отчуждении существуют в Швеции?

Summary

This article discusses the issues involved in determining the level of compensation for expropriation of land, namely: Who should receive compensation? What damages and losses are compensated? What system of calculating compensation for expropriation of land does exist in Sweden?