

УДК 332.363: 711.144

к.т.н., доцент Лізунова А.П.,
Київський національний університет будівництва і архітектури

НОВІ МЕТОДИ КОМПЕНСАЦІЇ ВІДПОВІДНО ДО ЗМІН У ШВЕДСЬКОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ.

В даній статті розглядаються основні поправки до законодавства Швеції, щодо примусового викупу земель та нарахування компенсації.

Ключові слова: примусовий викуп, примусове відчуження, ринкова вартість, компенсація

Постановка проблеми.

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

Європейська конвенція точно не вказує суму компенсації, яка виплачується. Таким чином, це питання відноситься до компетенції кожної окремої країни, вирішити яким встановити рівень компенсації та як законодавчо регулюються правила компенсації.

В 2005 році уряд Швеції створив Комітет, Дослідження Компенсації у випадку Експропріації, з метою контролю за "справедливістю" правил компенсації в існуючому Законі про Експропріацію. Комітет, у листопаді 2008 року, представило свої міркування і пропозиції за новим законодавством. Мета пропозиції, які, порівняно з чинним законодавством, досить радикальні.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Основна ідея правила компенсації у багатьох країнах має такий вигляд, щоб змусити власника віддати землю, він повинен залишитись у тому ж економічному становищі, як якщо б обов'язкової купівлі ніколи не траплялося. Власник отримує компенсацію за збиток, від якого він страждає, і в цьому сенсі компенсація формується на основі принципу винагороди.

Ринкова вартість.

У відповідності з діючими положеннями Закону про Експропріацію, компенсація за придбане майно, повинна бути сплачена в сумі, еквівалентній ринкової вартості майна. Якщо експропріація стосується частини майна,

компенсація повинна бути виплачена на суму, еквівалентну скорочення ринкової вартості викликаній експропріацією. Якщо шкода у протилежному випадку, завдана власнику, компенсація виплачується також за таку шкоду.

Ринкова вартість повинна залишатися основною відправною точкою для того, як збиток визначається у випадку експропріації або будь-якій іншій формі обов'язкового придбання нерухомості. Крім того, компенсація, повинна бути виплачена у відношенні інших фінансових збиток, заподіяний при примусовому придбанні.

Особиста цінність

Метою законодавства з питань експропріації є попередження власника від того, щоб використовувати його або її монопольне становище, з тим щоб вимогати необґрунтовано високу ціну, коли придбання землі необхідне з точки зору спільної необхідності.

Власник добровільно не продасть його або її майно, якщо ціна не включає *особисту цінність*, яку він або вона відчуває до свого майно. Це значення часто вище, ніж ринкова вартість. Крім компенсації, що підлягає виплаті за ринковою вартістю і для інших можливих фінансових збитків, пропонується те, що компенсація повинна також включати компенсацію за *особисту цінність* для власника. Оскільки це значення не може бути визначено об'єктивно, пропозиціями Комітету щодо цієї компенсації є текі, щоб встановити в якості стандартного доповнення у розмірі 25 відсотків від ринкової вартості.

Правило презумпції та правило впливу

Згідно чинного законодавства, існують два винятки з того принципу, що компенсація повинна бути виплачена за ринковою вартістю. У так званому правилі презумпції, тільки очікувана вартість повинна бути компенсована, якщо зміни вже існували десять років до експропріації.

Тягар доказу у разі експропріації

Закон про Експропріацію не містить конкретної норми про тягар доказу у випадку питань, що стосуються компенсації. Це означає, що у випадках, які стосуються питання визначення компенсації відповідно до Закону про Експропріація, суд повинен визначити вартість майна в межах, встановлених сторонами, хоча в суд не надаються докази з досить чіткою інформацією про вартість. Якщо власник стикається з труднощами у компенсації видимих пошкоджень, це можливо для суду, відповідно до Судово-процесуального кодексу, для оцінки збитку при розумній вартості.

Комісія вважає що немає ніякої причини, щоб запропонувати спеціальні правила для доказів, для розгляду питань компенсації в контексті експропріації.

Пропозиція про компенсацію витрат на зйомку

У разі обстежень, проведення зйомки агентством, зацікавлені сторони в даному випадку не мають право на компенсацію за свої витрати. В деяких випадках, повинна існувати можливість заплатити певну компенсацію зацікавленим сторонам за їх витрати на адвоката і представників, для їх власних досліджень та їх участі у засіданнях. Компенсація буде забезпечувати лише витрати, які були необхідні для захисту прав сторін в ході обстеження.

Висновки

Пропозиції, встановлені Комітетом засновані на принципі, що компенсація за примусове відчуження ніколи не повинна бути в розмірі який не відповідає ринковій вартості на момент придбання, незалежно від причин, які могли вплинути на формування цієї вартості. Крім того, приріст вартості повинен завжди оплачуватись відповідно до *особистої цінності* майна особисто для власника.

Пропозиції, які були висунуті можна назвати чимось на зразок "парадигми" в законах Швеції стосовно експропріації, але це далеко не встановлює те, які поправки будуть дійсно прийняті. В подальшому дуде можливим проаналізувати, які з них були прийняті а які ні.

Література

1. Proposals for new Compensation Rules in the Swedish Expropriation Act, Thomas Kalbro, Eije Sjodin, local land & soil news no.26/27 II/08, pp. 29-31
2. Slutbetankande av Utredningen om expropriationsersattning, Stockholm 2008, SOU 2008:99, ISBN 978-91-38-23083-1

Аннотация

В данной статье рассматриваются поправки к законодательству Швеции по принудительному выкупу земель и начислении компенсации.

Annotation

This article reviews the main amendments to the laws of Sweden, for the compulsory purchase of land and compensation charges.