

11. Ватрас В.А. До питання про поняття сімейних правовідносин / В.А. Ватрас // Держава і право. – Вип. 23. – К., 2004. – С. 371.

12. Савченко Л.А. Таємниця усиновлення. За і проти / Л.А. Савченко, Т.В. Шевченко // Сучасні питання економіки і права. – 2013. – Вип. 2. – С. 122–126. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Sper_2013_2_23.

НІВНЯ М. І.,
помічник адвоката
(Адвокатське об'єднання «Юрлайн»)

УДК 347.234.1

ПРАВО НА ЗБІЛЬШЕННЯ ОБ'ЄКТА ПРИМУСОВОГО ВІДЧУЖЕННЯ У ЗВ'ЯЗКУ ІЗ СУСПІЛЬНОЮ НЕОБХІДНІСТЮ

Стаття присвячена дослідженню проблеми виникнення права на збільшення розміру об'єкта примусового відчуження нерухомого майна у зв'язку із суспільною необхідністю. Зокрема, визначаються умови, наявність яких потрібна для виникнення в особи, що зазнає відчуження, права на збільшення об'єкта примусового відчуження.

Ключові слова: примусове відчуження, суспільна необхідність, нерухоме майно.

Статья посвящена исследованию проблемы возникновения права на увеличение размера объекта принудительного отчуждения недвижимого имущества в связи с общественной необходимостью. В частности, определяются условия, наличие которых необходимо для возникновения у лица, претерпевающего отчуждение, права на увеличение размера объекта принудительного отчуждения

Ключевые слова: принудительное отчуждение, общественная необходимость, недвижимое имущество.

The article is devoted to the study of the problem of emergence of the right to increase the size of the object of compulsory alienation of immovable property in connection with public need. In particular, there are defined conditions that are necessary for the emergence of the right of an alienated subject to an increase in the size of the object of compulsory alienation

Key words: compulsory alienation, social necessity, real estate.

Вступ. Дотримуючись принципу непорушності права власності, держава має гарантувати особі не лише можливість безпосереднього захисту приватної власності від посягань, а й можливість опосередкованого захисту власності, власності у широкому сенсі, як-от добробут особи.

Право на збільшення об'єкта примусового відчуження і є можливістю особи запобігти матеріальних втрат під час примусового відчуження нерухомого майна у зв'язку із суспільною необхідністю.

На проблему збільшення об'єкта експропріації звернули увагу ще дореволюційні вчені. Зокрема, дослідженнями у цій сфері займалися такі науковці, як Грюнгут, Венеціанов, Роланд тощо. Однак у сучасних працях це питання не отримало розвитку.

У дореволюційній літературі мова йшла про збільшення обсягу експропріації, і під цим вчені розуміли збільшення не тільки розміру експропрійованого об'єкта, а й збільшення прав, що підлягали відчуженню. Наприклад, коли для реалізації суспільно необхідного проекту потрібно лише право користування земельною ділянкою, а власник наполягає на передачі цієї ділянки у власність [1, с. 108].

Оскільки сучасний інститут примусового відчуження нерухомого майна у зв'язку із суспільною необхідністю не передбачає відчуження іншого права, крім права власності, є доцільним писати саме про збільшення розміру об'єкта примусового відчуження, а не про розширення обсягу примусового відчуження.



Постановка завдання. Метою статті є дослідження проблеми виникнення права на збільшення розміру об'єкта примусового відчуження нерухомого майна у зв'язку із суспільною необхідністю. Зокрема, визначаються умови, наявність яких потрібна для виникнення в особи, що зазнає відчуження, права на збільшення об'єкта примусового відчуження.

Результати дослідження. У дореволюційних працях, присвячених експропріації (примусовому відчуженню нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності), докладно досліджується право попереднього власника вимагати відчуження усєї нерухомості, якщо для експропріації достатньо відчужити лише частину.

Таке право попереднього власника є доцільним, оскільки після відчуження частини власності інша частина, що залишилась, не завжди зберігає свою цінність.

Фіксація такого права мала місце і в законодавствах того часу. Зокрема, французький закон передбачав: якщо для суспільної необхідності потрібно відчужити частину будівлі, за вимогою власника відчужується уся будівля.

Якщо для задоволення суспільної необхідності потрібна частина земельної ділянки, тоді право збільшення об'єкта експропріації виникало у власника, лише коли після відчуження у нього залишалась одна чверть дійсної площі земельної ділянки, при цьому якщо власнику не належала інша земельна ділянка, що межувала з частиною ділянки, що залишилась [1, с. 110].

М. Венеціанов наводить приклади положень і інших законодавств, зокрема Пруського та Російського: «Цілком відповідає теорії Пруський закон 1874 р. «Якщо примусовому відчуженню підлягає лише частина нерухомого майна, і таким відчуженням частки майно так роздроблюється, що доцільне використання частини що залишилась відповідно її попереднього призначення робиться неможливим, тоді власник вправі вимагати відчуження усього майна на користь підприємця за належну винагороду».

Якщо зменшується придатність лише певних частин нерухомості, що залишилась, тоді відчуженню підлягають саме ці частки. Якщо відчуженню підлягає частина будівлі, тоді відчуженню завжди підлягає уся будівля. У Руському законодавстві з цього приводу ми знаходимо коротке положення: «Власник може вимагати відчуження майна у повному складі, якщо частина що залишилась після відчуження робиться безкорисною для власника». [1, с. 110].

Як ми бачимо, незважаючи на нібито схожість положень, насправді законодавства передбачають різні умови, які мають виконуватись для виникнення у власника права на збільшення об'єкта експропріації.

Що стосується відчуження частини будівлі, що розташована на земельній ділянці, позиція різних законодавств та вчених єдина і полягає в тому, що якщо для задоволення суспільної необхідності потрібна лише частина об'єкта, на вимогу власника варто відчужити увесь об'єкт без будь-яких додаткових вимог до власника.

Інша справа, коли відчужується частина земельної ділянки.

Як ми зазначали, Французький закон пов'язував виникнення права на збільшення об'єму експропріації з площею, що залишається у власника.

Пруський закон визначав, що підлягає відчуженню уся земельна ділянка, якщо частину, що залишилась, не доцільно використовувати за попереднім призначенням.

Руське законодавство передбачало, що власник нерухомого майна має право вимагати відчуження усього майна, якщо частина, що залишилась після відчуження, є безкорисною для нього.

Сучасні вчені майже не цікавляться проблемою збільшення розміру об'єкта примусового відчуження, отже, залишається лише аналіз законодавств з цього питання.

В українському законодавстві питання врегульовано майже аналогічно до дореволюційного Пруського закону, що додатково свідчить про відсутність сучасних досліджень з цієї проблеми, а саме у Законі 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» зазначено: «Особа має право вимагати відчуження усього майна, якщо раціональне використання за цільовим призначенням частини ділянки, що залишилась, неможливо» [2].

Ще менш детальне положення ми можемо бачити у Законі Республіки Молдова «Об експропріації для общественно-полезных целей» від 08.07.1999 р.

Зокрема, ч.4 ст. 2 зазначає: «Если для общественно-полезных целей необходимо экспроприировать часть сооружения, а его собственник ходатайствует путем подачи заявления в судебную инстанцию об экспроприации его целиком, судебная инстанция определяет возможность частичной экспроприации. Если таковая невозможна, осуществляется экспроприация сооружения целиком. На таких же условиях экспроприируются и земельные участки» [3].

На наш погляд, власник повинен мати право на збільшення розміру об'єкта примусового відчуження завжди та без будь-яких додаткових умов.



Реалізація суспільно необхідного проекту може впливати на цінність частини ділянки, що залишилась, або позитивно (підвищувати її цінність), негативно (знижувати цінність) та не впливати жодним чином.

Власник сам має вирішувати, чи завдає йому реалізація проекту якихось збитків.

Якщо частина ділянки, що залишилась, на думку власника, стає менш цінною, то він може наполягати на тому, щоб вона була також відчужена.

Для власника примусове відчуження майна – це не лише матеріальні втрати, які можуть бути відшкодовані, а і моральні страждання та дії, які власник не має бажання здійснювати, і тому, на наш погляд, процедура примусового відчуження нерухомого майна має не лише передбачати компенсацію збитків, вона також має бути націлена на те, щоб завдавати власнику якомога менше клопоту, що взагалі не можуть бути компенсовані.

З огляду на такі міркування, ми вважаємо, що власник без будь-яких додаткових умов повинен мати право на збільшення об'єкта, що у нього примусово відчужують. Оскільки частина ділянки, що залишилась, під час збільшення об'єкта примусового відчуження передається за волею власника, то держава зразу після реєстрації свого права на частину може визначати її долю без тих обмежень, які діють стосовно примусово відчуженої частини. Якщо така частина їй не потрібна, вона її може продати, подарувати тощо. Тобто положення щодо повернення відчужуваного майна на цю частину не поширюються.

Також варто зазначити, що право на збільшення об'єкта примусового відчуження є правом власника, а не обов'язком, і тому власник може не скористатись ним, а вимагати замість цього компенсацію різниці – суми, на яку зменшилась ціна частини майна, що залишилась після відчуження першої.

Однак вважаємо, що право на збільшення об'єкта примусового відчуження є більш бажаним, ніж можливість отримання компенсації, особливо в умовах, що характеризуються низькою довірою особи до держави.

Висновки. Той факт, що у сучасних законодавствах положення стосовно збільшення розміру об'єкта примусового відчуження такі самі, як і двісті років тому, свідчить про те, що це питання досі залишається актуальним і потребує законодавчого регулювання. Водночас це свідчить і про те, що наукова думка у цій сфері не просунулась вперед жодним чином, незважаючи на те, що оціночні поняття, що використовуються законодавцями, роблять проблематичним застосування відповідних норм права.

Запропонований у цій роботі підхід, на наш погляд, дає змогу вважати вирішеною проблему збільшення розміру об'єкта примусового відчуження у зв'язку із суспільною необхідністю.

Список використаних джерел:

1. Венецианов М.В. Экспроприация с точки зрения гражданского права / М.В. Венецианов. – Казань: Тип. Импер. Ун-та, 1891. – 114 с.
2. 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 р. № 1559-VI (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>.
3. Об экспроприации для общественно-полезных целей: Закон республики Молдова Nr. 488 от 08.07.1999 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=311674&lang=2>.

