

УДК 711.628.332

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

ПРИМУСОВЕ ВІДЧУЖЕННЯ В ШВЕЦІЇ

Розглянуті основні аспекти примусового відчуження земельних ділянок в Швеції, а саме законодавство, яке регулює питання щодо примусового відчуження; перелік цілей, для яких примусове відчуження можливе; процедура примусового відчуження.

Вступ

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.

Принципи примусового відчуження:

1. Соціально-економічна користь для суспільства від примусового відчуження повинна перевищувати його недоліки, тобто процес повинен бути вигідним і прибутковим.
2. Ціль примусового відчуження повинна бути важливою і необхідною для суспільства в цілому. Дуже дискусійне питання, яка ціль вважається важливою.
3. Мета примусового відчуження повинна втілюватися на такій площі землі, для якої більше б не існувало альтернативної земельної ділянки для розміщення об'єкту.

Виклад основного матеріалу

Шведське законодавство включає понад двадцять нормативних актів щодо примусового відчуження земельних ділянок, а саме Закон про планування та будівництво (Planning and Building Act); Закон про експропріацію (Expropriation Act); Закон про формування об'єкту нерухомості (Real Property Formation Act); Закон про спільний розвиток земель (Joint Land Development Act); Закон про дороги (Roads Act); Закон про будівництво залізниць (Railway Construction Act); Закон про користь сервітутів (Utility Easements Act); Закон про спільні можливості (Joint Facilities Act); Кодекс про навколишнє середовище (Environmental Code); Закон про корисні копалини (Minerals Act) та ін.

Вищенаведені нормативні акти мають різні сфери застосування, але всі вони подібні по структурі та містять наступні положення: цілі, для яких відчужуються земельні ділянки; хто має право відчужувати земельні ділянки; компенсація, яка має бути сплачена землевласнику або землекористувачу; процедура примусового відчуження земельних ділянок.

В Швеції існує два напрями придбання земельних ділянок. Ці два напрями можна охарактеризувати як *стратегічне придбання землі до розробки детального плану* та *придбання землі для реалізації територіального планування після затвердження детального плану*.

Стратегічне придбання землі на ранній стадії розвитку дає муніципалітету та іншим особам більше можливостей для того, аби впливати на проект і реалізацію детального плану розвитку території (detailed development plan).

Придбання землі як частина реалізації детального плану розвитку має більш технічну природу. Тобто його ціллю стає пристосувати умови щодо права власності та поділ на земельні ділянки згідно нового плану.

Згідно Закону про Експропріацію держава, яку представляють адміністрації округів (County Administration) і муніципалітети (Municipality) уповноважені примусово відчужувати земельні ділянки для різних цілей. Муніципалітети можуть також відчужувати земельні ділянки, які будуть потрібні в майбутньому для забезпечення житлового будівництва, для будівництва фабрик, а також спорудження додаткових комунальних споруд.

Слід зазначити, що сьогодні примусове відчуження відносно рідкісне явище. У 90% випадків земельні ділянки відчужуються за добровільною згодою власників та користувачів земельних ділянок.

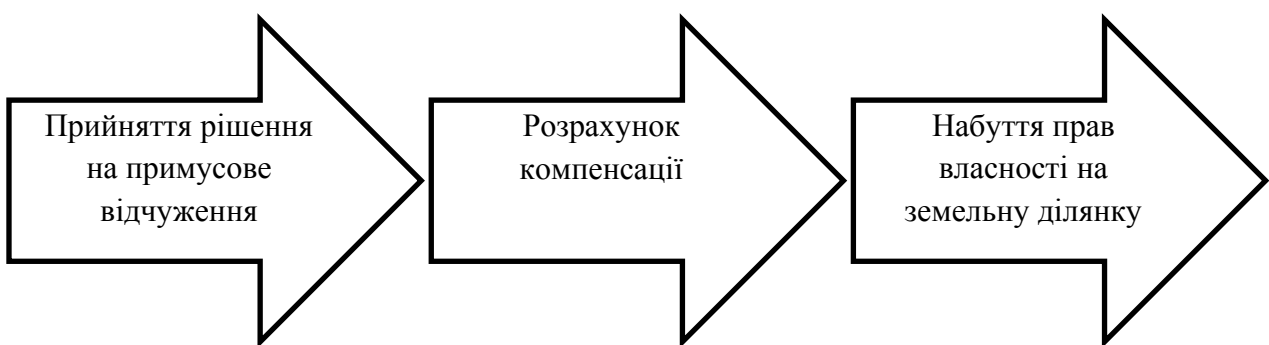
Що підлягає примусовому відчуженню? Глава 2 Закону про Експропріацію включає перелік цілей, для яких примусове відчуження можливе, а саме для забезпечення :

- ✓ задоволення муніципалітетам розпоряджатися землею з точки зору майбутньої меліорації, або якщо ця земля є необхідною для подальшого містобудування або проведення відповідних заходів;
- ✓ обслуговування майна/інженерного обладнання для державних цілей дорожнього руху, транспорту або інших комунікацій;
- ✓ обслуговування майна/інженерного обладнання для електроенергії або інших видів енергії, водного забезпечення, тепло забезпечення або подібного обладнання, вивезення та нейтралізації стічних вод або деяких інших видів викидів;

- ✓ надання простору для господарської діяльності або інженерного обладнання для проведення такої діяльності, яке має важливе значення для королівства або місцевості;
- ✓ захисту або зони безпеки;
- ✓ військової оборони;
- ✓ надання державі можливості розпоряджатися землею, яка через заплановані зміни у національних границях, передається іншій країні;
- ✓ передачі або утримання об'єкту нерухомості у задовільному стані, коли існує його суттєвий занепад або він становить загрозу для оточуючого середовища;
- ✓ положень для збереження державного рибного господарства;
- ✓ збереження поселення виняткового історичного або культурного значення;
- ✓ збереження меж, як, наприклад, національний парк, природній заповідник або пам'ятник природи.

Примусове відчуження також може мати місце в інших випадках, ніж ті, що зазначені вище, з метою надання простору, необхідного для будинку, приміщень або іншого майно для такої діяльності, яку держава, муніципалітет, рада округу або міжмуніципальна асоціація повинна обслуговувати або які є іншим чином дуже важливими для королівства, місцевості або для певної групи населення.

Процедуру примусового відчуження умовно можна поділити на 3 етапи.



Перший етап включає прийняття дозволу на примусове відчуження. Питання дозволу на примусове відчуження приймає Уряд. Проте, якщо для цього існує спеціальна причина Уряд може передати винесення вирішення питання про дозвіл на примусове відчуження Адміністративній раді округу.

Дозвіл на примусове відчуження повинен бути складений у письмовій формі та включати:

- ✓ вимогу та обставини, на яких воно базується;

- ✓ відомості про об'єкт нерухомості, який підлягає примусовому відчуженню;
- ✓ прізвища та адресу всіх зацікавлених сторін, які відомі заявнику.

Коли заявником виступає муніципалітет, заява повинна також включати рішення муніципальної ради (municipal council's decision).

Після прийняття рішення про примусове відчуження заява подається до Суду землі і навколишнього середовища (Land and Environmental Court), (надалі Суд).

Головна задача суду – визначити компенсацію. Заява повинна бути розглянута не пізніше, ніж 1 рік після дозволу, який прийняв уряд або адміністрація округу.

Заява до Суду включає особливості компенсації, яку муніципалітет готовий платити землевласнику. Він також повинен містити чітко прописані умови щодо набуття прав власності на земельну ділянку. Муніципалітет має права набути право власності 2-ма шляхами, а саме: “простим” (“simple”) або набуттям права власності з авансом (“qualified advance possession”).

Рішення Суду може бути оскаржене в Апеляційному суді землі і навколишнього середовища (Land and Environment Court of Appeal). Якщо питання дуже важливе, воно може бути розглянуто у Верховному Суді (Supreme Court). Коли рішення суду набуває юридичної сили, перехід права власності власності відбувається автоматично.

Другий етап – це розрахунок компенсації.

Основна ідея розрахунку компенсації заключається в тому, аби економічне положення землевласника залишилося після експропріації таким самим, як було до неї.

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

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

Третій етап включає в себе набуття прав власності.

Основне правило полягає в тому, що сторона, яка відчужує не може вступити у володіння землею доти поки не буде виплачена компенсація. Володіння, однак, може бути прийнято раніше, якщо замовлення зроблено або «простим» чи «набуттям права власності з авансом».

Проста форма набуття прав власності передбачає, що покупець має фактичне володіння землею, але з іншого боку, не має права ухвалювати будь-які правові заходи, такі як формування об'єкту нерухомості. Набуття права власності з авансом надає як фактичне, так і юридичне право розпоряджатися землею, тобто право власності переходить до тих, хто відчужує.

Набуття права власності з авансом проводиться за рішенням Суду, який вирішує розмір авансу, який сплачується за примусове відчуження. Зазвичай аванс відповідає сумі, яку покупець запропонував власникові у заяві до Суду.

Висновок

Процедура примусового відчуження та розрахунок компенсації у Швеції досить прозорі явища, що дає змогу швидко реалізувати проекти щодо примусового відчуження земельних ділянок. У шведському законодавстві для присудження справедливої компенсації додається 25% до викупної вартості. Тому у 90-95 % всіх випадків договори між землевласниками і землекористувачами та органами влади укладаються на добровільній основі.

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

Аннотація

В данной статье рассмотрены главные аспекты принудительного изъятия земельных участков в Швеции, а именно законодательство, которое регулирует вопросы в отношении принудительного изъятия; список целей, для которых возможно принудительное изъятия; процедура принудительного изъятия.

Summary

This article describes basic aspects of land expropriation in Sweden, including legislation governing the issues of land expropriation, a list of purposes for which the expropriation is possible, the procedure of expropriation.