



КОМПЕНСАЦИОННЫЕ СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

М. ГАВРИЛЮК,
соискатель Института законодательства Верховной Рады Украины

SUMMARY

In this paper the features of the application of compensatory civil ways to protect the rights of ownership of the land. The questions about the essence of the concept of "harm" and other related categories in the context of civil protection of property rights are raised. Special attention is devoted to the study of the conditions of liability for damage caused to land plots. In particular raises questions about: the features of compensation for damage caused by lawful actions; exemption from liability for harm; resizing recoverable damages, etc. Attention is also given to compensation and land owners for damage caused as a result of violations of the law of the state registration of property rights, as well as in the event of foreclosure or forced seizure of land for public purposes or for reasons of social necessity.

Key words: land, civil and legal protection, compensation.

* * *

В статье исследованы особенности применения компенсационных гражданско-правовых способов защиты права собственности на земельный участок. Подняты вопросы о сущности понятия «вред» и иных смежных категорий в контексте гражданско-правовой защиты права собственности. Особое внимание отведено исследованию условий ответственности за вред, причиненный земельным участкам. В частности, поднимаются вопросы об: особенностях возмещения вреда, причиненного правомерными действиями; освобождении от ответственности за вред; изменении размера возмещаемого вреда и др. Внимание отведено также и возмещению собственникам земельного участка вреда, причиненного вследствие нарушения законодательства в сфере государственной регистрации вещных прав, а также в случае выкупа или принудительного изъятия земельного участка для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости.

Ключевые слова: земельный участок, гражданско-правовая защита, компенсация.

Постановка проблемы. Традиционно к компенсационным способам защиты субъективного гражданского права относят возмещение убытков и прочие способы возмещения имущественного ущерба, компенсации морального (неимущественного) вреда и т. п. Попробуем исследовать характерные черты применения этих способов к гражданско-правовой защите права собственности на земельный участок.

Цель статьи – на основе анализа особенностей применения компенсационных способов защиты права собственности на земельный участок в гражданском праве предложить собственные подходы к усовершенствованию научного и легитимного аспекта исследуемого вопроса.

Методы и использованные материалы. В статье использованы общие и специально-юридические методы исследования, а также научные статьи и материалы в обозначенной сфере. Но поскольку до сих пор не было произведено комплексное исследование особенностей применения компенсационных средств защиты права собственности на земельные участки, то эта статья и будет представлять научную попытку комплексно исследовать указанную проблему.

Основная часть. Прежде всего заметим, что для привлечения лица

к гражданско-правовой ответственности в виде возмещения ущерба, причиненного собственнику земельного участка, необходимо учитывать не только общие положения гражданского законодательства об обязательствах по возмещению вреда, но и специальные нормы, определяющие последствия нарушения земельного законодательства и особенности ответственности за экологические правонарушения. Указанное, в свою очередь, обуславливает значительную специфику как в условиях ответственности за ущерб, возникший в результате нарушения права собственности на земельный участок, так и в объеме возмещения такого вреда.

Согласно ч. 3 ст. 386 ГК Украины, собственник земельного участка, права которого нарушены, имеет право на возмещение причиненного ему имущественного и морального вреда. Прежде всего необходимо

обратить внимание на особенность закрепления в земельном законодательстве понятия «вред». Так, ЗК Украины неоднократно использует термины «убытки собственникам земли» (ст. 90, 97, 152, 156, 157), «вред» (ст. 154). При этом Порядок определения и возмещения убытков собственникам земли и землепользователям, утвержденный постановлением Кабинета Министров Украины от 19 апреля 1993 № 284, в состав убытков включает: стоимость жилых домов, производственных и других зданий и сооружений, включая незавершенное строительство; стоимость плодоягодных и других многолетних насаждений; стоимость лесных и древесно-кустарниковых насаждений; стоимость водных источников (колодцев, прудов, водоемов, скважин и т. д.), оросительных и осушительных систем, противозрозионных и противоселевых сооружений; понесенные расходы на улучшение качества земель за период использования земельных участков с учетом экономических показателей, на незавершенное сельскохозяйственное производство (вспашка, внесение удобрений, посев, другие виды работ), на разведывательные и проектные работы, другие убытки собствен-



ников земли и землепользователей, в том числе арендаторов, включая и неполученные доходы, если они обоснованы. Под последними понимают – доход, который мог бы получить владелец земли из земельного участка и который он не получил в результате его изъятия (выкупа) или временного обременения, ограничения права, ухудшения качества земли или приведения ее в непригодность для использования по целевому назначению в результате отрицательного влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений, организаций и граждан.

Также земельное законодательство оперирует понятием «потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства» – потери сельскохозяйственных угодий (пашни, многолетних насаждений, залежей, сенокосов, пастбищ), лесных земель и кустарников как основного средства производства в сельском и лесном хозяйстве вследствие изъятия (выкупа) их для нужд, не связанных с сельскохозяйственным и лесохозяйственным производством, а также потери, причиненные ограничением прав собственников земли и землепользователей, в том числе арендаторов, или ухудшением качества угодий вследствие отрицательного воздействия, вызванного деятельностью граждан, юридических лиц, органов местного самоуправления или государства, также в связи с исключением сельскохозяйственных угодий, лесных земель и кустарников из хозяйственного оборота вследствие установления охранных, санитарных и других защитных зон (ч. 2, 3 ст. 207 ЗК Украины). Таким образом, наряду с убытками, которые носят экономический характер, возмещаются потери, которые являются частью экологического вреда. Возмещение потерь в этом случае направлено именно на восстановление экологических интересов (размер стоимости освоения равновеликого земельного участка для ведения сельского или лесного хозяйства) [1]. При этом потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства не входят в понятие убытки собственникам земельных участков, поскольку компенсир-

уются независимо от возмещения последних, более того, возмещаются не собственнику, а правительству Автономной Республики Крым, областным, Киевским и Севастопольским городским, сельским, поселковым, городским советам.

По этому поводу отдельные ученые обосновывают целесообразность закрепления на нормативном уровне понятия «земельный вред», к признакам которого относятся: земельный вред является одним из видов экологического ущерба; земельный вред проявляется в загрязнении, истощении земель, разрушении экологических связей; земельный вред заключается во взыскании расходов на восстановление качественного состояния земель; возмещение земельного вреда осуществляется в полном объеме [2]. Без отрицания возможности применения такого термина в трудах по тематике экологического права указано на нецелесообразность его использования в цивилистических исследованиях и, тем более, законодательного закрепления.

Поскольку земельное законодательство определяет специальные правила поведения для участников земельных отношений, возлагает на них дополнительные обязанности, то противоправность, как условие ответственности за причиненный ущерб собственникам земельных участков, также приобретает специфические черты. В частности, ст. 156 ЗК Украины определяет такие основания возмещения убытков собственникам земельных участков: изъятия (выкупа) сельскохозяйственных угодий, лесных земель и кустарников для нужд, не связанных с сельскохозяйственным и лесохозяйственным производством; временного занятия сельскохозяйственных угодий, лесных земель и кустарников для других видов использования; установления ограничений по использованию земельных участков, ухудшение качества почвенного покрова и иных полезных свойств сельскохозяйственных угодий, лесных земель и кустарников; приведения сельскохозяйственных угодий, лесных земель и кустарников в непригодное для использования состояние; неполуче-

ния доходов за время временного неиспользования земельного участка. Кроме того, подлежит возмещению вред в случаях самовольного занятия земельных участков, порчи, загрязнения земель или совершение иных нарушений земельного законодательства, предусмотренных ст. 211 ЗК Украины, и в других случаях, установленных законом. Для примера можно привести: ч. 2 ст. 155 ЗК Украины – убытки, причиненные собственникам земельных участков вследствие издания актов, которым нарушаются права лица по владению, пользованию или распоряжению принадлежащим ему земельным участком, если указанные акты признаны недействительными, подлежат возмещению в полном объеме органом, издавшим акт; ч. 3 ст. 56 Закона Украины «Об охране земель» – вред, причиненный вследствие нарушения законодательства Украины об охране земель, подлежит возмещению в полном объеме; ч. 1 ст. 69 Закона Украины «Об охране окружающей природной среды» – вред, причиненный вследствие нарушения законодательства об охране окружающей природной среды, подлежит компенсации в полном объеме и т. д.

Также земельное законодательство неоднократно устанавливает обязанность возместить ущерб, причиненный правомерными действиями. К убыткам, которые причинены неправомерными действиями, относятся: убытки, причиненные путем изъятия (выкупа) сельскохозяйственных угодий, лесных земель и кустарников для нужд, не связанных с сельскохозяйственным производством; убытки, причиненные путем временного занятия сельскохозяйственных угодий, лесных земель и кустарников для других видов использования; убытки, причиненные путем установления ограничений по использованию земельных участков. Также владелец земельного участка, относительно которого установлен земельный сервитут, имеет право на возмещение убытков, причиненных установлением земельного сервитута (ч. 4 ст. 101 ЗК Украины). Иными словами, установление сервитута на законных



основаниях не освобождает лицо, в пользу которого установлен земельный сервитут, от обязанности возместить убытки, причиненные установлением такого сервитута, независимо от того, является сервитут платным или бесплатным.

Наряду с этим земельное законодательство может содержать дополнительные основания освобождения от ответственности за причиненный вред. Так, не подлежат, согласно Закону Украины «О землях энергетики и правовом режиме специальных зон энергетических объектов», возмещению убытки, причиненные собственникам и пользователям земельных участков, расположенных в пределах специальных зон объектов энергетики вследствие несоблюдения ими ограничений по использованию таких земельных участков, установленных указанным Законом.

Согласно ст. 1166 ГК Украины, имущественный вред, причиненный нарушением права собственности на земельный участок, возмещается в полном объеме лицом, причинившим вред. Размер ущерба, причиненного повреждением посевов и насаждений при прокладке путей, трубопроводов и проведении разведывательных, буровых, строительных работ, порчей и загрязнении сельскохозяйственных и других земель, другими нарушениями земельного законодательства, определяется с учетом затрат на восстановление плодородия земли, а также доходов, которые владелец земли или землепользователь мог бы получить при использовании земельного участка и которые он не получил за время до приведения земли в состояние, пригодное для его использования по целевому назначению, или в возвращении самовольно занятого участка. В частности, при повреждении посевов, самовольном занятии пашни или сенокоса в пользу землепользователя (собственника) взимается стоимость неполученных сельскохозяйственной продукции или сена, исчисленная по рыночным ценам, с учетом средней урожайности определенной культуры в хозяйстве, за исключением издержек производства, связанных с уборкой урожая, а также затрат на восстановление

качества земель в соответствии с их назначением. Если вместо поврежденных посевов землепользователь провел в том же сезоне повторный посев культур, возмещению подлежат расходы на пересев (стоимость семян, обработки земли и т. д.).

Специфика вреда, причиненного нарушением права собственности на земельный участок, предопределяет то, что установление ее размера требует, как правило, наличия специальных знаний. Поэтому законодательство специально регламентирует порядок расчета такого ущерба. В частности, в соответствии с Порядком определения и возмещения убытков собственникам земли и землепользователям размеры убытков определяются комиссиями, созданными Киевским и Севастопольским городскими, районными государственными администрациями, исполнительными комитетами городских (городов областного значения) советов. В состав комиссий включаются представители Киевского, Севастопольского городских, районных государственных администраций, исполнительных комитетов городских (городов областного значения) советов (председатели комиссий), собственники земли или землепользователи (арендаторы), которым причинены убытки, представители предприятий, учреждений, организаций и граждане, которые будут их возмещать, представители государственных органов земельных ресурсов и финансовых органов, органов по делам градостроительства и архитектуры и исполнительных комитетов сельских, поселковых, городских (городов районного значения) советов, на территории которых находятся земельные участки. В случае, когда убытки причинены ухудшением качества земель или приведением их в непригодность для использования по целевому назначению, в состав комиссий включаются также представители органов Госсельхозинспекции, санитарно-эпидемиологических и природоохранных органов. Результаты работы комиссий оформляются соответствующими актами, которые утверждаются органами, создавшими эти комиссии. Кроме того, для определения убыт-

ков собственникам или землепользователям в случаях, установленных законом или договором, проводится экспертная денежная оценка земельных участков (ч. 2 ст. 13 Закона Украины «Об оценке земель»).

Отдельно следует обратить внимание на возмещение владельцам земельного участка вреда, причиненного в результате нарушения законодательства в сфере государственной регистрации прав. Так, поскольку право собственности на земельный участок связано с его государственной регистрацией, а сам факт такой регистрации не является абсолютным, то есть может быть отменено на основании решения суда, возникает вопрос о возмещении убытков, возникших вследствие отмены решения о государственной регистрации права собственности на земельный участок. Возможность такого возмещения предусмотрена Законом Украины «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений»: ущерб, причиненный органом государственной регистрации прав, государственным регистратором, государственным кадастровым регистратором, нотариусом, государственным исполнителем физическому или юридическому лицу при выполнении своих обязанностей, подлежит возмещению на основании решения суда, вступившего в законную силу, в порядке, установленном законом (ч. 3 ст. 30). Однако, как справедливо отмечается, только в редких случаях «государство» фактически несет имущественную ответственность (возмещает приобретателю земельного участка убытки потерей его имущества) за «неверные», безосновательные записи. Несмотря на то, что формально препятствий для взыскания убытков с регистрационных органов нет, подобные иски подаются редко, а фактическое взыскание денег из бюджета является чрезмерно усложненной процедурой, благодаря, в частности, вопросам «технического» характера (особый режим казначейского обслуживания обращения бюджетных средств и т. д.). Одним из самых распространенных оправданий государственных служащих является ссылка на отсутствие спе-



циального закона, устанавливающего механизм возмещения убытков за счет бюджета [3]. По этому поводу первоначальная редакция указанного Закона предусматривала создание гарантийного фонда для возмещения убытков, причиненных по вине органа государственной регистрации прав. Но в силу своей недействительности такая норма в действующей редакции Закона отсутствует. Критически также должно быть воспринято предложение введения обязательного страхования ответственности регистрирующего органа за незаконную регистрацию права за другим лицом [3], потому что проблема касается в целом ответственности за ущерб, причиненный физическим, юридическим лицам, а потому требует своего системного решения.

Особого внимания требует также возмещение вреда, причиненного собственнику земельного участка в результате выкупа или принудительного отчуждения земельных участков для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости. Так, в ч. 5 ст. 41 Конституции Украины гарантировано, что принудительное отчуждение объектов права частной собственности может быть применено только при условии предварительного и полного возмещения их стоимости, а лишь в условиях военного или чрезвычайного положения – допускается с последующим полным возмещением их стоимости. Правовая природа такого возмещения требует уточнения. Поскольку происходит возмездное прекращение права собственности, то можно провести параллели с переходом права собственности по договору. Однако, в случае несогласия собственника земельного участка с его выкупом, выкуп фактически теряет признаки отчуждения, ведь не сопровождается волевым актом и положительными действиями владельца имущественных прав, направленных на осуществление перехода прав, заменяются, зато принудительным переходом прав по решению суда. Выкуп земельных участков для общественных потребностей также следует рассматривать отдельно от приобретения в интересах государства или территориаль-

ных общин земельных участков, которые уже продаются на рынке, или реализации органами местного самоуправления преимущественного права на покупку земельных участков сельскохозяйственного назначения, согласно ст. 130 ЗК Украины [4]. Поэтому при принудительном отчуждении земельных участков по мотивам общественной необходимости по решению суда возмещение его стоимости не носит договорного эквивалентно-возмездного характера, а следовательно, может быть рассмотрено как способ защиты. Более того, если выкуп земельных участков для общественных нужд с согласия их владельцев в государственную или коммунальную собственность оформляется путем заключения договора купли-продажи или иной сделки, то такие сделки, в силу своих особенностей, должны иметь специальное правовое регулирование и предоставлять дополнительные гарантии защиты прав владельцев земельных участков. Например, таких как возвращение выкупленных или принудительно отчужденных земельных участков прежним собственникам (ст. 19 Закона Украины «Об отчуждении земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, находящихся в частной собственности, для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости»).

Список использованной литературы:

1. Решетник Л. П. Правові питання компенсації шкоди, заподіяної порушенням екологічних прав громадян [Текст] : монографія / Леся Петрівна Решетник. – Луцьк : Вежа-Друк, 2013. – 156 с. – С. 27.
2. Червенко А. Г. Поняття шкоди, заподіяної земельним правопорушенням / Червенко А. Г. // Zbiór raportów naukowych. «Postępy w nauce w ostatnich latach. Nowych rozwiązań». (28.12.2012 – 30.12.2012). — Warszawa: Wydawca: Sp. z o.o. «Diamond trading tour», 2012. – С. 20.
3. Мірошніченко А. М. Земельні ділянки: ввідикація, реституція, кондикція, визнання прав (співвідношення та деякі проблемні питання) / Мірошніченко А. М., Попов Ю. Ю., Ріпенко А. І. // Часопис Академії адвокатури України. — 2012. – № 16. – С. 3.

4. Мартин А. Проблеми організаційно-правового механізму викупу земельних ділянок для суспільних потреб / Мартин А. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.myland.org.ua/userfiles/file/agmartyn_comp_purchase.pdf.

5. Кулініч П. Компенсації при припиненні прав на землю / Кулініч П. // Юридичний журнал. – 2004. – № 6 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=1240>.