

**Наконечний А. Б.,  
Національний університет  
«Одеська юридична академія»  
аспірант кафедри аграрного,  
земельного та екологічного права**

## **ІНСТИТУТ ПРИМУСОВОГО ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У ПРАВОВИХ СИСТЕМАХ ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН**

Правове регулювання примусового відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а також практична реалізація зазначених норм, у правових системах країн світу залишається одним із найгостріших законодавчих питань. Незважаючи на певний індивідуальний підхід до вирішення зазначеної правової проблеми, у законодавстві багатьох країн існують спільні риси щодо примусового відчуження.

Так, Т.Я. Хабрієва і В.Є. Чиркін вказують, що у державах положення про соціальні функції приватної власності, про служіння її спільному благу і навіть про націоналізацію були включені до багатьох конституцій країн Європи. Георгіца А. З. зазначає що у сучасних конституціях країн закріплення інституту включає чотири складові умови: суспільні або державні інтереси, прийняття закону, обов'язкову компенсацію, судовий порядок відшкодування. Івершенко Л. А. вказує, що спільною рисою конституцій багатьох країн є те, принципами такого обмеження є: допустимість відчуження для виключного загального блага і суспільного інтересу; справедлива компенсація власнику майнових втрат державою; законність; рівність усіх власників перед фактом подібних обмежень; судовий захист права приватної власності.

Конституція Норвезького Королівства є найстаршою в Європі, утім деякі її положення збережені в першій своїй редакції дотепер. Саме до таких належать § 104, яким передбачено, що право на нерухоме та рухоме майно ні в якому разі не може порушуватися, та § 105, згідно з яким, якщо з міркувань державної необхідності будь-хто повинен власністю поступитися в суспільне користування, власник одержує повне відшкодування з державної казни.

Однією з перших європейських конституцій, в якій було втілено новий підхід стала Веймарська конституція Німеччини 1919 року. Вона закріпила приватну власність як «соціальний обов'язок». Примусове відчуження власності дозволялося лише для потреб суспільства, на законних підставах і за відповідну винагороду. Конституція Федеративної Республіки Німеччини від 23.05.1949 року у ч. 2 ст. 14 вказує, що власність зобов'язує. Її використання одночасно має служити загальному благу. Проте, Конституційний суд ФРН у рішенні від 16 грудня 1986 року (1 BVR 1046/85) вказує: для вилучення недостатньо якого-небудь

суспільного інтересу; така функція власності, як захист свободи, вимагає на противагу особливо вагомим, невідкладним публічним інтересам, для забезпечення яких можна обмежити приватні права.

Найбільш повно і ретельно регулює даний інститут, порівняно з конституціями інших держав, Конституція Греції від 11 червня 1975 року. Згідно з ч. 2 її ст. 17 ніхто не може бути позбавлений своєї власності, окрім як у суспільних інтересах, ... за умови попередньої повної компенсації. Цією статтею врегульовані порядок та умови визначення компенсації, гарантії прав власника. У ст. 18 врегульовано питання власності щодо об'єктів, пов'язаних з природними ресурсами та територіями зі спеціальним статусом (кар'єри, печери, археологічні зони, корисні копалини, водні ресурси, тощо).

Конституція Португальської Республіки від 2 квітня 1976 року доволі лаконічно в ст. 62 визначає засади регулювання відносин власності. За її ч. 2 реквізиція й експропріація у суспільних інтересах можуть бути здійснені тільки на підставі закону за умови справедливої винагороди. Конституцією Королівства Нідерландів від 17.02.1983 р. у ст. 14 визначено, що експропріація може допускатися лише в інтересах суспільства і за умови попередніх гарантій повної компенсації власникам у порядку, встановленому Актом парламенту або іншими актами, виданими на його основі. Винятки допускаються, якщо в силу надзвичайних обставин вимагається негайна експропріація.

У Конституції Республіки Польща від 2 квітня 1997 року положення щодо власності включені до Розділу I «Республіка», яким визначено основні принципи організації держави і суспільства. Зокрема, встановлено, що держава охороняє власність, позбавлення майна є допустимим тільки тоді, коли воно здійснюється у публічних цілях, за справедливу винагороду (ст. 21). Винятковою рисою цієї Конституції є встановлення трьох видів надзвичайних станів (воєнний стан, винятковий стан, стан стихійного лиха), що дає можливість визначити обсяг можливих обмежень демократичних основ публічного життя та дозволяє обмеження права власності на землю.

Союзна конституція Швейцарської Конфедерації від 18 квітня 1999 року є порівняно новою в Європі. Її ст. 26 встановлено, що власність гарантується, позбавлення власності й обмеження власності, що є рівноцінним її позбавленню, відшкодовується повністю. Загальні принципи обмеження основних прав визначено у ст. 36, якою передбачено, що обмеження основних прав вимагають законного обґрунтування. Винятки становлять випадки серйозної, безпосередньої та іншим чином невідвратної небезпеки. Обмеження основних прав повинні бути обґрунтовані публічним інтересом або захистом основних прав третіх осіб; вони повинні бути пропорційними при тому, що принципівий зміст основних прав є недоторканим.

Конституція США дозволяє обмеження права власності на землю, проте П'ята поправка Конституції США накладає обмеження на здійснення примусового відчуження: «вилучення має бути для публічного використання та за умови виплати справедливої компенсації». Втім, до 14 поправки, прийнятої в 1868 році, обмеження на вилучення приватної власності, прописане в 5й поправці, застосовувалося тільки щодо до федерального уряду а не до штатів. Правовою основою права є також судова практика США. Так, у червні 2005 р. Верховний Суд США виніс вердикт у справі Сюзетт Кело проти міста Нью-Лондон, підтримавши рішення міської влади: відняти земельну ділянку, яка належала родині Кело та передати її приватному забудовнику, який планував побудувати на цій території ряд приватних комерційних об'єктів. Цей вердикт став справжньою сенсацією - Верховний Суд США вперше підтримав практику відчуження земельних ділянок, що знаходяться у приватній власності не на безпосередні потреби держави (public use), тобто будівництво урядових споруд або доріг, як це закріплено в Конституції США, а на користь іншого приватного агента, який, на думку держави, буде використовувати цю власність з більшою вигодою для всього суспільства.

Особливістю системи права Великобританії є відсутність єдиного конституційного акту, котрий виступав би писаною конституцією. Проте це не є перешкодою існуванню усталеного конституційного правопорядку в державі, що ґрунтується на історичній традиції дотримання конституційних звичаїв, що склалися. Саме конституційні звичаї дозволили зберегти дію сили основних демократичних ідей, що закріплені у правових актах, прийнятих в інших історичних умовах. Важливою частиною системи права Великобританії (поряд із правом справедливості) є статутне право, засноване на законодавстві, стрижень якого становлять правові акти, що приймаються парламентом.

Безперечно, не викликає сумнівів той факт, що інститут примусового відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності потребує додаткового дослідження. При цьому важливим залишається застосування досвіду зарубіжних країн для вдосконалення законодавчих положень в українському законодавстві.