

3. Положення про порядок направлення громадян на лікування за кордон : постанова Кабінету Міністрів України від 8 грудня 1995 р. № 991 – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/991-95-%D0%BF>.

4. Про забезпечення організації направлення громадян на лікування за кордон: наказ МОЗ України від 17.07.2014 № 502 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.moz.gov.ua/ua/portal/dn\\_20140717\\_0502.html](http://www.moz.gov.ua/ua/portal/dn_20140717_0502.html).

5. Урядовий портал – Новини Міністерств та відомств (2016 рік) – «У 2016 році комісія МОЗ ухвалила рішення про оплату лікування за кордоном вже для 50 осіб» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=248964741&cat\\_id=244277212](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=248964741&cat_id=244277212).

6. Янишевська В. : «Медичний туризм оздоровлює економіку країни» – [Електронний ресурс]. – Режим доступу :

<http://uamt.com.ua/UA/deyatelnost-uk/novini/223-likuvalnij-turizm-ozdorovlyue-ekonomiku-krajini.html>.

7. Про затвердження нормативних документів щодо застосування телемедицини у сфері охорони здоров'я – Наказ МОЗ України №681 від 19.10.2015 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://kodeksy.com.ua/norm akt/source-%D0%9C%D0%9E%D0%97/type-%D0%9D%D0%B0%D0%BA%D0%B0%D0%B7/681-19.10.2015.html>

8. Медицина і фармація, законодавство і практика #1051 (30) 08.08.2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.apteka.ua/article/379738>

9. Медичний туризм : проблемні питання та шляхи їх вирішення [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.umj.com.ua/article/93452/medichnij-turizm-problemni-pitannya-ta-shlyaxi-ix-virishennya>.

УДК 347.234.1

## МОМЕНТ ВСТАНОВЛЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА У РАЗІ ЙОГО ПРИМУСОВОГО ВІДЧУЖЕННЯ У ЗВ'ЯЗКУ ІЗ СУСПІЛЬНОЮ НЕОБХІДНІСТЮ

Нівня М.І.,  
помічник адвоката  
Адвокатське об'єднання «Юрлайн»

Стаття присвячена дослідженню проблеми визначення моменту встановлення вартості відчужуваного майна у разі його примусового відчуження у зв'язку із суспільною необхідністю.

**Ключові слова:** суспільна необхідність, нерухоме майно, відшкодування шкоди, примусове відчуження.

Статья посвящена исследованию проблемы определения момента установления стоимости недвижимого имущества в случае его принудительного отчуждения в связи с общественной необходимостью.

**Ключевые слова:** общественная необходимость, недвижимое имущество, возмещение вреда, принудительное отчуждение.

Nivnya M.I. THE MOMENT OF ESTABLISHMENT OF REAL ESTATE VALUE IN CASE OF EXPROPRIATION IN CONNECTION WITH PUBLIC NECESSITY

The article is devoted to the study of the problem of determining the moment when real estate property value is established in case of its compulsory alienation in connection with public need.

**Key words:** social necessity, real estate, compensation for harm, compulsory alienation.

Визначення моменту встановлення вартості відчужуваного майна має ключове значення в інституті примусового відчуження нерухомого майна у зв'язку з суспільною необхідністю, адже це безпосередньо впливає на розмір відшкодування. Останнє у свою чергу є головною протиположністю державному примусу, що дозволяє зрівноважити у відповідних правовідносинах публічний і приватний інтерес.

Актуальність проблеми пояснюється ще тим, що існуюча процедура примусового відчуження нерухомого майна у зв'язку з суспільною необхідністю є досить тривалою, а політична, економічна та фінансова нестабільність у державі може суттєво впливати на вартість нерухомого майна.

Питання визначення моменту встановлення вартості відчужуваного майна приділяли увагу дореволюційні та сучасні вчені юристи такі, як М. Венеціанов, К. Грюнгут, В. Роланд, Д. Ахметов.

Потреба у визначенні моменту встановлення вартості відчужуваного майна викликана тим, що його вартість може змінюватися у

різні проміжки часу, а оскільки вартість майна є складовою збитків, то визначення моменту встановлення вартості має значення для розуміння остаточної суми відшкодування.

Різна вартість відчужуваного майна у різний момент часу пов'язана з впливом різноманітних факторів, зокрема, впливом можливого будівництва суспільно-необхідного проекту.

М. Венеціанов у своїй праці «Експропріація с точки зрення громадянського права» цьому питанню присвятив окрему главу. Він зазначав, що моментом встановлення викупної ціни слід вважати момент видання постанови про експропріацію, це узгоджується з принципом рівності майна до та після експропріації [1, с. 85].

Надалі М. Венеціанов робить певні висновки, а саме: для визначення викупної ціни не слід враховувати зміни цін, які пов'язані з реалізацією суспільно-корисного об'єкту через те, що несправедливо змушувати відчужувача платити більш високу ціну, яка зросла завдяки йому, а також несправедливо давати можливість відчужувачу скористатись зменшенням ціни, яка змінилась теж завдяки йому.



Науковець зазначає, що тимчасове коливання цін, наприклад, спричинене політичними подіями, фінансовими кризами тощо, теж не повинне враховуватись під час встановлення ціни, оскільки вони з часом стабілізуються [2, с. 85].

Іншої думки дотримувався К. Грюнгут, а саме: «Хіба це не було би у вищій мірі несправедливо змушувати експропріата нести наслідки такого несвоєчасного та невчасно примусового обміну своєї власності?».

З таким твердженням не погоджувався В. Роланд. Він зауважував, що коливання цін варто враховувати, оскільки, наприклад, якщо ціна зменшилась на відчужувану земельну ділянку, то і на інші ділянки вона теж зменшилась, отже і власник може придбати собі таку ж ділянку, як та, що була відчужена. Якщо зменшення ціни не врахувати, то власник зможе придбати собі кращу земельну ділянку, що не відповідає принципу рівності майнового стану до та після експропріації. М. Венеціанов не погоджувався з цього приводу з Г. Роландом, і звертав увагу на те, що фактично виплата власнику викупної ціни здійснюється пізніше, і за цей час ціни стабілізуються [3, с. 85].

Сучасні закони також по-різному визначають момент встановлення вартості нерухомого майна у разі його примусового відчуження.

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» прямо не вказано на існування такого моменту, проте Закон містить деякі положення, що дозволяють зробити висновки про момент встановлення ціни.

Зокрема у ч. 4 ст. 12 зазначено: «Власник земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, щодо яких органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування прийнято рішення про викуп з підстав, які допускають примусове відчуження такого майна з мотивів суспільної необхідності, зобов'язаний сприяти представникам зазначених органів і суб'єктам, уповноваженим на проведення експертної грошової оцінки вартості такої земельної ділянки та оцінки житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, у визначенні розміру збитків, що підлягають відшкодуванню, доступі до об'єктів оцінки і до наявної у власника інформації про них» [4].

У ч. 5 ст. 5 зауважується: «У разі якщо власник виступає проти відчуження свого нерухомого майна за оцінкою, проведеною суб'єктом оціночної діяльності, визначеним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, він може залучити іншого суб'єкта оціночної діяльності для визначення вартості нерухомого майна чи проведення рецензування звіту з оцінки такого майна. У цьому разі витрати на виконання таких послуг несе власник майна» [5].

Наведені вище законодавчі положення дають лише приблизне розуміння того, коли встановлюється вартість майна, що відчужу-

ється. Отже, можна зробити висновок, що вартість майна встановлюється після прийняття рішення про відчуження, а оскільки законом не встановлений строк, у який власник має залучити іншого експерта у разі якщо він виступає проти відчуження свого нерухомого майна, то, очевидно, вартість може встановлюватись аж до початку стадії судових дебатів.

За сучасним законодавством Республіки Казахстан вартість майна встановлюється на момент отримання власником повідомлення про майбутнє примусове відчуження нерухомого майна.

Однак деякі законодавчі недоліки дозволяють судам Казахстану на практиці встановлювати вартість майна на момент купівлі її власником на підставі договору, що варто вважати неприпустимим [6].

Нам важко погодитись з позиціями вчених, викладеними вище, і перед тим, як сформулювати власну позицію, прокоментуємо такі ситуації:

1. Подорожчання відбувається у зв'язку з очікуваннями будівництва суспільно-корисного об'єкту;
2. Подорожчання відбувається завдяки впливу тимчасових факторів;
3. Зменшення цін спричинене плануванням будівництва суспільно-корисного об'єкту;
4. Зменшення цін відбувається через вплив тимчасових факторів.

Як було зазначено, М. Венеціанов вважає, що не слід враховувати коливання цін, які пов'язані з очікуваннями реалізації суспільно-корисного об'єкту, тому що не варто змушувати відчужувача платити більше, оскільки таке подорожчання відбулось завдяки йому. Однак, якщо враховувати вартість майна, яка була до підвищення цін, то власник не зможе придбати собі аналогічну земельну ділянку, отже його майновий стан після примусового відчуження погіршиться. Хоча, не зважаючи на те, що ділянка буде меншою за площею, або менш якісною, вона буде коштувати стільки, скільки і попередня ділянка, і фактичного погіршення майнового стану в грошовому вираженні не станеться. Проте завдяки реалізації суспільного проекту всі земельні ділянки навколо подорожчають і несправедливо власника позбавляти можливості отримати вигоду з реалізації проекту. Здається цілком логічним, що реалізація суспільно-корисного об'єкту викликає покращення майнового стану окремих осіб. Тому збільшення ціни, яке спричинене реалізацією проекту, має обов'язково враховуватись при визначенні розміру шкоди.

Також ми не можемо погодитись з тим, що не варто враховувати підвищення ціни, що відбулось завдяки впливу тимчасових факторів, таких, як політичні події, фінансові кризи тощо.

І у цьому разі подорожчання земельних ділянок має враховуватись, оскільки неможливо точно спрогнозувати тривалість періоду таких високих цін, а власник не повинен чекати поки ціни знизяться, і він зможе купити аналогічну земельну ділянку.

М. Венеціанов і К. Грюнгут вважали, що зниження ціни також не слід враховувати,

оскільки, якщо таке зниження відбулось у результаті очікування реалізації проекту, то несправедливо давати можливість відчужувачу скористатись таким зниженням, щоб отримати ділянку за меншу ціну.

Ми підтримуємо думку, що не варто враховувати зниження ціни, але з приведеною аргументацією не погоджуємось. Пропонуємо свої міркування з цього приводу.

Зниження ціни може відбутись також у результаті впливу тимчасових факторів: політичних подій, фінансових криз тощо. У цьому разі М. Венеціанов і К. Грюнгуд також вважали, що не варто враховувати таке зниження ціни, оскільки ціни зазнають тимчасового впливу і через деякий час стабілізуються. Ми знову ж погоджуємось з тим, що зниження ціни не варто враховувати, однак вважаємо за потрібне навести інші аргументи.

На нашу думку, зниження ціни, незалежно від причин, що призвели до цього, не повинно враховуватись, і для пояснення такого погляду на питання запровадимо принцип, який назвемо «презумцією найкращого управління майном». Його суть має полягати в тому, що презюмується, що особа, якби не зазнала примусового відчуження, розпорядилась своїм майном таким чином, що її матеріальний стан не погіршився. Наприклад, продала його до зменшення ціни та інвестувала б свої гроші в інші, більш надійні інструменти.

Звичайно, власник зовсім не обов'язково саме так може розпорядитись своїм майном, але, на наш погляд, найкраще управління майном власника має призюмуватись. Тобто припустимо, що коли б не примусове відчуження, то власник розпорядився би своїм майном таким чином, що воно не зменшилось би, а так, оскільки у нього примусово відчужують майно, він не може їм розпорядитись на свій розсуд.

І тому зниження ціни на об'єкт з будь-яких причин не може бути підставою для отримання власником меншої ціни ніж та, що була на момент прийняття рішення органом про примусове відчуження. Можна заперечити, що нібито власник до відчуження судом майна може ним розпоряджатись, але, не дивлячись на те, що він є власником аж до набрання рішенням суду законної сили, він обмежено може розпоряджатись своїм майном. Наврядчи він вигідно може продати свою земельну ділянку, яка у найближчий час може бути відчужена.

Підсумовуючи викладене, наведемо ще раз положення, які ми пропонуємо запровадити:

– судом має визначатись вартість об'єкту на момент прийняття рішення органом про примусове відчуження;

– судом має визначатись вартість об'єкту на момент прийняття судового рішення про визначення розміру шкоди;

– якщо вартість зросла, то вартість судом має встановлюватись на момент прийняття судового рішення;

– якщо вартість знизилась, то вартість має встановлюватись на момент прийняття рішення органом про примусове відчуження. Іншими словами, судом враховується лише найбільша вартість.

Такі правила діють, якщо власник висловив бажання отримати компенсацію грошми.

У разі, якщо власник бажає отримати аналогічний об'єкт, суд виходить з того, що об'єкт має бути аналогічним за властивостями відчужуваному.

Тобто присуджений об'єкт може бути як у одній цінній категорії з відчужуваним, так і дорожчим або дешевшим.

Отже, в залежності від того, яку форму компенсації власник обрав, та зважаючи на динаміку цін, момент встановлення вартості відчужуваного майна буде різний.

Запропонований підхід щодо визначення моменту встановлення вартості відчужуваного майна дозволить ефективно регулювати відповідні правовідносини та знизить негативний ефект від примусу, який здійснюється державою у відношенні до власника.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Венеціанов М. Экспроприация с точки зрения гражданского права / М. Венецианов. – Казань : Тип. Импер. Унта, 1891. – 114 с.
2. Там само.
3. Там само.
4. 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>.
5. Там само.
6. Ахметов Д. Правовые аспекты определения стоимости земельных участков при изъятии для государственных нужд [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://www.integrites.com/ru/publication/736>