



доступа : [http://www.venice.coe.int/WebForms/documents/?pdf=CDL\(2002\)027e&lang=EN](http://www.venice.coe.int/WebForms/documents/?pdf=CDL(2002)027e&lang=EN).

10. Ківалов С. Допомогу Венеціанської Комісії у питання реформування законодавства України складно переоцінити / С. Ківалов // Міграція. – 2015. – № 1 (155). – С. 16.

11. Joint opinion on the law on the judicial system and the status of judges of Ukraine by the Venice Commission and the Directorate of Co-operation within the Directorate General of Human Rights and Legal Affairs of the Council of Europe adopted by the Venice Commission at its 84th Plenary Session (Venice, 15–16 October 2010) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://www.venice.coe.int/webforms/documents/?pdf=CDL-AD\(2010\)026-e](http://www.venice.coe.int/webforms/documents/?pdf=CDL-AD(2010)026-e).

12. Joint opinion of the Venice Commission and the Directorate of Human Rights (dhr) of the Directorate General of Human Rights and Rule of Law (dgi) of the Council of Europe on the Law “On the judicial system and the status of judges” and amendments to the Law “On the high council of justice of Ukraine” adopted by the Venice Commission at its 102nd Plenary Session (Venice, 20–21 March 2015) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://www.venice.coe.int/webforms/documents/?pdf=CDL-AD\(2015\)007-e](http://www.venice.coe.int/webforms/documents/?pdf=CDL-AD(2015)007-e).

13. Про судоустрій і статус суддів : Закон України від 07.07.2010, викладений у редакції Закону України «Про забезпечення права на справедливий суд» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/192-19>.

14. Попередній висновок Європейської комісії за демократію через право щодо запропонованих змін до Конституції України у частині правосуддя [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://constitution.gov.ua/news/item/id/959>.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА ОТ НАРУШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА УКРАИНЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Светлана ЕВДОКИМЕНКО,

судебный эксперт по экономическим исследованиям, кандидат юридических наук, заместитель директора ГП «Харьковский научно-исследовательский и проектный институт землеустройства»

Summary

With the development of the land market in Ukraine there is the increase of the risks of offenses in the field of land legislation. In such cases, forensic experts should be involved in establishing the legality or illegality of the actions of individuals and legal entities in accordance with the laws in the field of land market in Ukraine. Based on the research the author of the paper has defined a list of possible issues for conducting the land and technical expertise and has provided the components for calculating the amount of damage as a result of certain violations of land legislation.

Key words: land and technical expertise, violation of land legislation, court expert, task of the expertise, questions to the expert, amount of damage.

Аннотация

В условиях развития рынка земли в Украине резко возрастают риски правонарушений в сфере земельного законодательства. В таких случаях судебные эксперты должны привлекаться к установлению законности или незаконности действий физических и юридических лиц в соответствии с законодательством о рынке земли в Украине. В работе на основе исследований определен перечень возможных вопросов для проведения земельно-технической экспертизы и приведены составляющие расчета размера ущерба вследствие отдельных нарушений земельного законодательства.

Ключевые слова: земельно-техническая экспертиза, нарушение земельного законодательства, судебный эксперт, задача экспертизы, вопросы эксперту, размер ущерба.

Целью статьи является выявление основных задач земельно-технической экспертизы и характеристика общих подходов относительно определения размера ущерба в результате нарушений земельного законодательства Украины.

Изложение основного материала.

В условиях развития рынка земли в Украине резко возрастают риски правонарушений в сфере земельного законодательства. В таких случаях для установления законности или незаконности действий физических и юридических лиц в этой сфере привлекаются судебные эксперты. В качестве первоосновы проведения судебной экспертизы могут быть использованы «Научно-методические рекомендации по вопросам подготовки и назначения судебных экспертиз и экспертных исследований» (далее – Рекомендации) [1].

Согласно разделу 6 Рекомендаций, основными задачами земельно-технической экспертизы являются:

– определение соответствия разработанной технической документации на земельные участки и ее утверждения требованиям земельного законодательства и других нормативных документов по вопросам землеустройства и землепользования;

– определение соответствия изменения целевого назначения земельных участков и ее утверждения требованиям земельного законодательства и других нормативных документов по вопросам землеустройства и землепользования;

– определение фактического землепользования земельными участками;

– определение соответствия размерности фактического землепользования, а также наличия или отсутствия нарушений границ и наложения земельных участков согласно правоустанавливающим документам на эти земельные участки и требованиям нормативно-правовых актов;

– определение соответствия фактического расположения зданий, соору-



жений и других объектов относительно границ земельных участков правоустанавливающим документам и технической документации по землеустройству и землепользованию;

– определение возможности распределения земельных участков и порядка пользования ими, разработка вариантов их распределения (порядка пользования);

– определение возможных вариантов подхода и проезда к земельным участкам для дальнейшего установления земельного сервитута;

– оценка земельных участков;

– определение соответствия выполненной оценки земельных участков требованиям нормативно-правовых актов по оценке имущества, методологии, методам, оценочным процедурам [1, п.6.1].

Согласно требованиям п. 6.2 Рекомендаций следует выделить перечень возможных вопросов земельно-технической экспертизе:

– Соответствуют ли разработанная техническая документация на земельный участок и ее утверждение требованиям земельного законодательства и другим нормативным документам по вопросам землеустройства и землепользования? Если не соответствуют, то в чем заключаются несоответствия?

– Было ли изменено и утверждено целевое назначение земельного участка согласно требованиям земельного законодательства и других нормативных документов по вопросам землеустройства и землепользования? Если нет, то в чем заключаются несоответствия?

– Каков фактический порядок пользования земельным участком? Какая площадь находится в пользовании совладельца (совладельцев) земельного участка?

– Соответствует ли фактический порядок пользования земельным участком правоустанавливающим документам на данный земельный участок и требованиям нормативно-правовых актов по вопросам землеустройства и землепользования?

– Имеет ли место нарушение землепользования, в частности нарушение границ и наложение земельных участков, согласно правоустанавливающим документам на эти земельные участки и требованиям нормативно-правовых актов?

– Соответствует ли фактическое расположение зданий, сооружений и других объектов относительно границ земельных участков правоустанавливающим документам и технической документации по землеустройству и землепользованию на эти земельные участки? Если нет, то в чем заключаются несоответствия?

– Есть ли техническая возможность в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов разделить земельный участок (установить порядок его пользования) в соответствии с долей совладельцев (указать доли)?

– Какие варианты раздела земельного участка (порядка пользования) возможны в соответствии с долей совладельцев (указать доли) и требованиями нормативно-правовых актов?

– Какие варианты технической возможности для устройства проезда (прохода) на земельный участок?

– Есть ли техническая возможность для установления земельного сервитута на участке? Предоставить варианты установления земельного сервитута [1].

Проведение экспертных исследований по приведенным выше вопросам осуществляется на условиях использования соответствующей правоустанавливающей и технической документации, например результатов выполнения топографо-геодезических работ, которые проводятся специалистами-землеустроителями и (или) геодезистами с использованием соответствующего оборудования и базы данных.

Особенно важной частью проведения экспертного исследования является определение размера ущерба, причиненного в результате нарушения земельного законодательства Украины. Для разрешения этого вопроса может быть использована «Методика определения размера ущерба, причиненного вследствие самовольного занятия земельных участков, использования земельных участков не по целевому назначению, снятия грунтового покрова (плодородного грунта) без специального разрешения» (далее Методика № 963) [2].

Размер ущерба рассматривается отдельно по каждому из возможных правонарушений, например вследствие самовольного занятия земельных участков, использования земельных участков не по целевому назначению,

снятия почвенного покрова (плодородного слоя почвы) без специального разрешения. При этом согласно п. 3 Методики № 963 размер ущерба не включает расходы на такие мероприятия, как:

– снос домов, зданий и сооружений, которые самовольно построены или строятся на самовольно занятых земельных участках или на земельных участках, не отведенных в установленном порядке для этих целей;

– приведение земельных участков в состояние, пригодное для их дальнейшего использования по целевому назначению;

– проведение рекультивации нарушенных земель [2].

Проводя экспертное исследование по определению размеров нанесенного ущерба, необходимо пользоваться рекомендациями, приведенными в пунктах 4-6 Методики № 963, с учетом видов правонарушений. Рассмотрим расчеты размеров ущерба по отдельным правонарушениям более подробно.

Размер ущерба, причиненного вследствие самовольного занятия земельного участка, определяется:

– для всех категорий земель (кроме земель жилой и общественной застройки) по формуле:

$$Ус = Пс \times Нп \times Кф \times Ки \quad (1),$$

где:

Ус – размер ущерба, причиненного вследствие самовольного занятия земельного участка (в гривнах);

Пс – площадь самовольно занятого земельного участка, гектаров;

Нп – среднегодовой доход, который можно получить от использования земель по целевому назначению;

Кф – коэффициент функционального использования земель;

Ки – коэффициент индексации нормативной денежной оценки земель, который равен произведению коэффициентов индексации нормативной денежной оценки земель за 2007 год и последующие годы, которые определяются в соответствии с Порядком проведения индексации денежной оценки земель [3];

– для земель жилой и общественной застройки по формуле:

$$Ус = Пс \times (Нпз \times Ки \times Кк) \times Кф \times Ки \quad (2),$$

где:

Пс, Кф и Ки имеют такое же значение, как в формуле 1;

Нпз – среднегодовой доход, который можно получить от использования



земель жилой и общественной застройки по целевому назначению согласно группе населенных пунктов по численности населения;

K_n – коэффициент, который применяется к населенным пунктам областного значения, к городам Киеву и Севастополю;

K_k – коэффициент, применяемый к населенным пунктам, отнесенным к курортным.

Размер ущерба, причиненного вследствие использования земельного участка не по целевому назначению, определяется:

– для всех категорий земель (кроме земель жилой и общественной застройки) по формуле:

$$Уц = Пн \times 0,33 \times (Нп + Нф \times Кр) \times Ко \times Ки \quad (3),$$

где:

Уц – размер ущерба, причиненного вследствие использования земельного участка не по целевому назначению (в гривнах);

Пн – площадь земельного участка, которая используется не по целевому назначению, гектаров;

0,33 – коэффициент для учета доли среднегодового дохода, перераспределяемого через государственный и местные бюджеты;

Нп, Ки имеют такое же значение, как в формуле 1;

Нф – среднегодовой дополнительный доход, полученный в результате фактического использования земельного участка не по целевому назначению;

Кр – коэффициент, который применяется для учета регионального отличия формирования среднегодового дохода, полученного от фактического использования земельного участка не по целевому назначению;

Ко – коэффициент, который применяется для учета природоохранной ценности, наличия ограничений (обременений), которые обуславливают особый режим использования земельного участка.

– для земель жилой и общественной застройки по формуле:

$$Уц = Пн \times 0,33 \times (Нпз \times Кн \times Кк + Нф \times Кр) \times Ко \times Ки \quad (4),$$

где:

Пн, Нф, Кр, Ко и коэффициент 0,33 имеют такое же значение, как в формуле 3;

Ки – как в формуле 1;

Нпз, Кн, Кк – как в формуле 2.

Размер ущерба, причиненного вследствие снятия грунтового покрова (плодородного слоя почвы) без специального разрешения, определяется по формуле:

$$Уг = Пг \times Нг \times Ки \quad (5),$$

где:

Уг – размер ущерба, причиненного вследствие снятия грунтового покрова (плодородного слоя почвы) без специального разрешения (в гривнах);

Пг – площадь, на которой обнаружено снятие грунтового покрова (плодородного слоя почвы) без специального разрешения (в гектарах);

Нг – нормативные потери от уничтожения почвенного покрова (плодородного слоя почвы);

Ки имеет такое же значение, как в формуле 1;

Подсчет отдельных коэффициентов осуществляется на основании приложений к Методике № 963, рассмотрение которых выходит за рамки данной статьи.

Согласно п. 7 Методики № 963 расчет размера ущерба, причиненного государству, территориальным общинам вследствие самовольного занятия земельных участков, использования земельных участков не по целевому назначению, снятия грунтового покрова (плодородного слоя почвы) без специального разрешения, проводится Государственной экологической инспекцией Украины и ее территориальными органами или Государственной инспекцией сельского хозяйства Украины и ее территориальными органами, а размера ущерба, причиненного юридическим и физическим лицам, – территориальными органами Государственной инспекции сельского хозяйства Украины на основании материалов обследований земельных участков, проведенных в соответствии с Порядком выполнения земельно-кадастровых работ и предоставления услуг на платной основе государственными органами земельных ресурсов [4]. В то же время, с нашей точки зрения, использование этой методики целесообразно и при проведении судебной экспертизы в случае выявления совершения указанных выше правонарушений, в том числе деяний, совершённых с преступными намерениями, подпадающих под действие уголовного законодательства.

Выводы. В условиях развития рынка земли в Украине резко возрастают риски правонарушений земельного законодательства. В таких случаях судебные эксперты должны привлекаться к процессу установления законности или незаконности действий физических и юридических лиц в соответствии с земельным законодательством Украины. Таким образом, использование приведенных в работе расчетов является целесообразным при проведении судебно-экспертных исследований с целью определения размера ущерба по отдельным видам правонарушений земельного законодательства Украины, имеет особое значение для правильного применения законодательства в периоды интенсификации развития рынка земли на Украине, а также может способствовать превенции соответствующих правонарушений.

Список использованной литературы:

1. Научно-методические рекомендации по вопросам подготовки и назначения судебных экспертиз : утв. Приказом Министерства юстиции Украины от 08.10.1998 г. № 53/5 // Судебные экспертизы в Украине : сборник нормативных актов. – К. : Юринком Интер, 2002. – С. 39–82.
2. Методика определения размера ущерба, причиненного вследствие самовольного занятия земельных участков, использования земельных участков не по целевому назначению, снятия грунтового покрова (плодородного грунта) без специального разрешения : утв. Постановлением Кабинета Министров от 25.07.2007 г. № 963 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/963-2007-p>.
3. Порядок проведения индексации денежной оценки земель : утв. Постановлением Кабинета Министров Украины от 12.05.2000 г. № 783 // Официальный вестник Украины. – 2000. – № 20. – Ст. 823.
4. Порядок выполнения земельно-кадастровых работ и предоставления услуг на платной основе государственными органами земельных ресурсов : утв. Постановлением Кабинета Министров Украины от 01.11.2000 г. № 1619 // Официальный вестник Украины. – 2000. – № 44. – Ст. 1896.