

ВИЗНАЧЕННЯ ЮРИДИЧНОЇ ДОЛІ МАЙНА НА ОКУПОВАНИХ ТЕРИТОРІЯХ ТА ТЕРИТОРІЯХ, ДЕ ВЕДУТЬСЯ БОЙОВІ ДІЇ

Мелінда МАРУШКА

*студентка 2 курсу юридичного факультету
ДВНЗ «Ужгородський національний університет»
м. Ужгород, Україна*

Наталія ПРЕЛУКАН

*викладач кафедри цивільного права та процесу
ДВНЗ «Ужгородський національний університет»
м. Ужгород, Україна*

З початком російської агресії проти України відбувалося масове порушення прав людини. Зокрема це і порушення права власності. Окупація територій, де знаходяться об'єкти права власності та їх знищення породжують негативні наслідки для населення. Звичайно, найпершим є завдання, яке стоїть перед державою по збереженню життя, честі, гідності кожного громадянина, евакуації осіб, які перебувають на окупованих територіях або які перебувають у зоні бойових дій та вирішення питань, пов'язаних з їх порушенням. Проте, питання порушення права власності теж важливо дослідити у цьому контексті, оскільки це є важливою складовою конституційних прав людини та громадянина.

На територіях, де ведуться бойові дії, відбувається масове знищення об'єктів права власності. І тут виникає питання відповідальності за це знищене майно та компенсації збитків власникам цього майна. В умовах оборони держави Збройними Силами України їх відповідальність за знищене майно із зрозумілих причин можна виключати. Оскільки, неможливо гарантувати збереження майна в умовах бойових дій. Щоб стимулювати громадян виконувати конституційний обов'язок захисту Вітчизни, держава з свого боку надає певні гарантії та захист цих осіб. Зокрема, це стосується й виключення відповідальності за знищене майно¹.

Проте шкода, яка заподіюється майну країною-агресором повинна бути нею відшкодована власникам. Вже існують зафіксовані випадки звернення громадян України до країни-агресора про відшкодування збитків у зв'язку з неможливістю користування та розпорядження своїм майном, внаслідок збройної агресії на територіях, де знаходиться це

¹ Бернацький М. (2023). Відновлення права на житло та права власності на житлове приміщення порушених військовою агресією. *Збірник наукових праць «Приватне право і підприємництво»*. 2023. Випуск 23. С. 29.

майно. Проте, доведення факту знищення цього майна покладено саме на осіб, які зазнали цих збитків, що досить ускладнює процедуру звернення цих осіб до компетентних органів².

До майна яке неможливо вивезти з територій де ведуться бойові дії можна віднести як рухоме так і нерухоме майно. Питання щодо компенсації пошкодженого рухомого майна чітко законодавством не врегульовано. Тому в межах цієї теми, більшу увагу варто звернути на нерухоме майно, таке як житло, підприємства, земельна ділянка.

В зв'язку з актуальністю цієї проблеми та необхідністю її врегулювання Верховною Радою України у 2023 році було прийнято закон «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України». Важливо зазначити, що дія цього закону поширюється саме на ті території, які від 24 лютого 2022 року знаходилися на тимчасово окупованих територіях України. Особи можуть подати заяву на компенсацію за знищений об'єкт нерухомого майна протягом дії воєнного стану та протягом року після його скасування або припинення. Проте, можливі випадки, коли особа може подати таку заяву протягом трьох років з дати скасування або припинення воєнного стану. Зокрема, це випадки пошкодження майна, спричинені розмінуванням територій.

Досить важливо розглянути питання яким чином особам надаватиметься компенсація за знищенні об'єкти нерухомої власності. Законом передбачено, що особам, чиє майно постраждало внаслідок проведення активних бойових дій на окупованій території може бути надана компенсація для придбання об'єкта житлової нерухомості, передачу у власність відновленого об'єкта нерухомого майна та надання грошових коштів для фінансування будівництва будинку³.

Проте, існує досить багато неврегульованих питань, що стосуються надання компенсації за знищенні об'єкти нерухомої власності. По-перше, закон чітко передбачає, що для можливості компенсації необхідна наявність документів, які б підтверджували право власності особи на знищений об'єкт нерухомого майна, якщо цього документа нема у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Але може бути таке, що документи на нерухоме майно у особи втратились або

² Фісун В. В. (2024). До питання захисту права власності фізичних осіб, майно яких знаходиться в районі воєнних (бойових) дій. *Право і суспільство*. № 1. Т. 2. С. 79.

³ Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України: Закон України від 11.12.2024 р. № 60, ст.191. Відомості Верховної Ради. 2023. ст. 4, ст. 15, ст. 8

знищились в зв'язку з воєнними діями. В цьому випадку особі буде складно довести, що знищений об'єкт нерухомого майна є її власністю.

По-друге, збирання інформації про пошкоджене майно є досить складною процедурою на тих територіях, де ведуться бойові дії. Звичайно, використовується космічна зйомка, відомості містобудівного кадастру, інформаційні продукти дистанційного зондування, але використання цих інструментів не гарантують точність визначення стану об'єкта нерухомої власності. Тому цей аспект потребує більшого врегулювання. Зокрема, визначення конкретних приладів, якими дозволено здійснювати ці обчислення, особливостей обстеження знищеного нерухомого майна. Часто особи можуть навіть не знати, що вони вже залишилися без свого дому, або сподіватися, що їхнє житло не постраждало. Проте, в умовах, де ведуться бойові дії, така ймовірність є досить малою⁴.

В цьому контексті виступає питання про правильність ідентифікації знищеного об'єкта нерухомого майна. Оскільки для фіксування руйнування конкретного об'єкта нерухомої власності важливо встановити, що це є саме він. Але на тимчасово окупованих територіях або на територіях де ведуться бойові дії встановити конкретний об'єкт нерухомої власності, якщо він повністю зруйнований, практично неможливо⁵.

По-третє, механізм відшкодування збитків країною-агресором поки не втілено в життя. Безумовно у знищенні об'єктів нерухомого майна на територіях, де ведуться бойові дії, винна російська федерація. Проте, ніякої компенсації особам за знищене майно вона не надає. В Україні ведеться фіксація воєнних злочинів росії як проти особистих немайнових прав, так і проти особистих майнових прав. Тож в майбутньому після закінчення війни винні обов'язково будуть притягнені до відповідальності. Але поки передбачено, що фінансова компенсація надається з коштів державного та місцевого бюджетів, міжнародних фінансових організацій, кредиторів, інвесторів⁶.

Варто звернути увагу, що вже після завершення війни до держави-агресора будуть застосовані заходи, які пов'язані надання нею

⁴ Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України: Закон України від 11.12.2024 р. № 60, ст.191. Відомості Верховної Ради. 2023. ст. 14.

⁵ Папакіна Г. С. (2023) Ідентифікація об'єктів нерухомого майна в умовах воєнного та післявоєнного станів. *Міжрегіональна академія управління персоналом*. С. 38-40.

⁶ Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України: Закон України від 11.12.2024 р. № 60, ст.191. Відомості Верховної Ради. 2023. ст. 13.

відшкодування за завдану шкоду. Таке відшкодування може відбуватися двома способами. Зокрема, це Репарація – матеріальна відповідальність держави-агресора за збитки, спричинені веденням бойових дій. Також передбачена контрибуція – примусові платежі, які виплачуються переможеною державою державі, що перемогла. Проте можливість надання таких виплат державою-агресором можливе за умови визнання нею свого правопорушення та мирної угоди⁷.

Також варто зазначити, що вище зазначений закон регулює саме компенсації за знищені об'єкти нерухомої власності. Компенсація за знищені об'єкти рухомої власності залишається неврегульованою і потребує більш детального дослідження⁸.

Як можна помітити у вирішенні цієї проблеми є безліч прогалин та неточностей, у зв'язку зі складністю цього питання та постійних змін, які відбуваються довкола його вирішення. З часом, неточності усуватимуться, оскільки дослідження цієї проблеми перебуває у стані постійної реформації. Проте, не варто залишати поза увагою те, що реальна можливість виплати компенсації особам за знищене майно може залишатися не такою як прописано в законодавстві.

Зазначений порядок декларує відшкодування компенсації без необхідності звернення до суду про визнання факту знищення майна та призначення розміру компенсації. І це спрощує саму процедуру відшкодування і навантаженість на судові органи, оскільки масштаб знищених об'єктів нерухомої власності, на жаль, досить великий. Проте, за особою залишається право звернення до суду⁹.

В цьому контексті досить цікавим є дослідити питання оренди житла у воєнний період, яке знаходиться на окупованих територіях. Передбачено, що на час воєнного стану дія договору оренди продовжується до скасування чи припинення дії такого стану та чотири місяці після не залежно від того чи знаходиться орендоване майно на окупованих територіях чи територіях, де ведуться бойові або на іншій частині території України. Проте, також законодавством передбачено можливість дострокового розірвання договору оренди¹⁰.

Інше питання виникає, коли житло, яке здається в оренду внаслідок агресії російської федерації було зруйновано. Внаслідок зруйнування самого об'єкта оренди, без вини орендаря, можна вважати, що договір оренди є розірваним між орендарем і орендодавцем, внаслідок відсутності об'єкта оренди договору. Тоді власник об'єкта оренди може

⁷ Вакуленко Є. В. (2022). Особливості відшкодування шкоди, завданої військовою агресією. С. 22.

⁸ Фісун В. В. (2024). До питання захисту права власності фізичних осіб, майно яких знаходиться в районі воєнних (бойових) дій. *Право і суспільство*. № 1. Т. 2. С. 80

⁹ Бернацький М. (2023). Відновлення права на житло та права власності на житлове приміщення порушених військовою агресією. *Збірник наукових праць «Приватне право і підприємництво»*. Випуск 23. С. 32-33.

¹⁰ Зав'ялов Є. В., Мацак О. А. (2023). Чинність договорів оренди майна в умовах воєнного стану. *Економіка. Фінанси. Право*. № 7. С. 64.

вимагати виплату компенсації від держави за знищений об'єкт нерухомості.

До об'єктів нерухомого майна можна віднести й землю. Проте, більш доцільно розглянути в цьому аспекті саме примусове відчуження земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на них розміщуються в умовах воєнного стану, тобто з мотивів суспільної необхідності.

Законодавство передбачає, що примусове відчуження майна, яке здійснюється з мотивів суспільної необхідності є оплатним. Тобто, тут має місце реквізіція. Власник втрачає своє право власності на це майно, а набуває це право держава. Важливо наголосити, що реквізіції може підлягати абсолютно все майно, винятків щодо цього немає. Але вона має проводитись з пропорційністю між інтересами суспільства та окремої особи¹¹. Проте, варто зазначити, що вилучення майна на територіях де ведуться бойові дії може бути й безоплатним. Це може бути виправданим під час особливо критичних ситуацій, оскільки реквізіція потребує більш складного і довготривалого порядку вилучення майна. Вона включає в себе оцінку майна, що вилучається, залучення експертів та документальне діловодство, але ці всі дії можуть призвести до втрати часу, якого й так мало в критичних ситуаціях¹². Таке відчуження майна відбувається за рішенням військового командування з попереднім погодженням місцевими органами державної влади. Саме безпосередньо на територіях, де ведуться бойові дії такого погодження не вимагається.

Щодо об'єктів комунальної власності, то в таких умовах, вони можуть бути передані у державну власність за рішенням місцевих рад без оплати вартості переданого майна. Відповідно, передача такого майна повинна оформлятися нормативними документами¹³.

Також важливим є питання врегулювання щодо перенесення підприємств із зон, де ведуться бойові дії або тимчасово окупованих територій в більш безпечні території. З метою збереження діяльності підприємств та забезпеченні їх функціонуванні в умовах воєнного стану здійснюється їх релокація, тобто переміщення в більш безпечну зону для продовження діяльності. Релокація підприємства є досить складним кроком, оскільки потребує досить багато ресурсів та зусиль. Зокрема,

¹¹ Гресько Б. Ю., Пахолчак Д. П. Правові засади примусового вилучення земельних ділянок для суспільної необхідності в умовах воєнного стану в Україні. Приватне право в умовах війни: матеріали Всеукраїнської наукової конференції, присвяченої 25-річчю з дня заснування Національного університету «Одеська юридична академія» (м. Одеса, 15 листопада 2022 р.) / за заг. ред.: д.ю.н., проф. Є. Харитонов, д.ю.н., проф. І. Давидової ; НУ «Одеська юридична академія. Одеса, 2022. 1004 с. С. 912.

¹² Андрусів У. Б., Косак В. М. (2023). Реквізіція як підстава припинення права власності в умовах воєнного стану. Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право. Вип. 76: ч. 1. С. 172-173.

¹³ Чикало І. В., Шкільняк М. М. (2022). Особливості управління майном в умовах воєнного стану. Економіка і організація управління. № 2 (46). С.60.

для релокації підприємств є необхідним підбір місця розташування перенесеного підприємства, оренди нерухомого майна, де воно повинно розміщуватися, перевезення необхідних речей для функціонування підприємства із зони бойових дій, пошук працівників та ринку збуту¹⁴.

Звичайно, релокація підприємств має тимчасовий характер. Проте, повернення підприємств після завершення війни у зону, де велися бойові дії на початковому етапі післявоєнного відновлення практично неможливе. На це впливають декілька факторів. Одним з них виступає те, що якщо підприємство знаходилося саме на території, де безпосередньо велися бойові дії, досить мала ймовірність того, що об'єкт нерухомості, де воно знаходилося, та інфраструктура, де знаходилося підприємство залишаться уцілілими. Розглядати відбудову підприємства варто, але вона займе досить великий проміжок часу і для деяких підприємств буде не вигідною і затратною або навіть неможливою. Тож це становить досить велику перепону для повернення на первинні локації маленьких підприємств.

Якщо враховувати варіант, що об'єкт нерухомості вцілів, то для того, щоб повернути свою діяльність на території, де велися бойові дії потрібно, щоб спочатку повернулося населення до місця локації об'єкту. Адже саме воно дає розвиток підприємству через попит на продукцію, яку воно виготовляє та безпосередньо самих працівників. Тобто тут постає одночасне відновлення як роботи підприємств так і повернення населення. На початковому етапі відновлення одні з цих інтересів повинні ставитися на перше місце, хоч одне без одного не можуть обійтися. Тож для реального повернення релокованих підприємств на ці території потрібен досить тривалий проміжок часу, а також відновлення повноцінного проживання населення на цих територіях.

Висновки. Питання визначення юридичної долі майна на окупованих територіях та територіях, де ведуться бойові дії на сьогоднішній день залишається актуальним. Зокрема, важливими є питання щодо компенсації власникам за знищене нерухоме майно країною-агресором, відчуження нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності, оренда на окупованих територіях та територіях, де ведуться бойові дії, релокації підприємств та їх повернення після закінчення війни. Звичайно, є безліч неврегульованих питань щодо майна в умовах де ведуться бойові дії. Після закінчення бойових дій їх стане ще більше, і з такими прогалинами найчастіше зустрічатимуться юристи, і в більшій мірі на них ляже відповідальність врегулювання конфліктів, життєвих ситуацій, які виникатимуть на основі цих прогалин та колізій.

¹⁴ Цюприк В. І. (2022). Правове регулювання релокації підприємств в умовах воєнного стану в Україні: теоретико-правовий аналіз. *Економіка. Фінанси. Право*. № 5/3. С. 11.