

стоянок для транспортних засобів та їх технічне обслуговування, до садівницьких товариств, на придбання матеріалів для індивідуального будівництва і садових будинків;

17) безплатний проїзд один раз на два роки (туди і назад) залізничним, водним, повітряним або міжміським автомобільним транспортом, незалежно від наявності залізничного сполучення, або проїзд один раз на рік (туди і назад) вказаними видами транспорту за 50-процентною знижкою;

18) зі сплати податків, зборів, мита та інших платежів до бюджету відповідно до податкового та митного законодавства (Пункт 18 частини першої статті 12 із змінами, внесеними згідно із Законом № 488/95 ВР від 22.12.95; в редакції Закону № 2756-VI (2756-17) від 02.12.2010);

19) позачергове користування всіма послугами зв'язку та позачергове встановлення на пільгових умовах квартирних телефонів (оплата у розмірі 20 процентів від тарифів вартості основних та 50 процентів – додаткових робіт). Абонементна плата за користування телефоном встановлюється у розмірі 50 процентів від затверджених тарифів;

20) першочергове обслуговування підприємствами, установами та організаціями служби побуту, громадського харчування, житлово-комунального господарства, міжміського транспорту;

21) позачергове влаштування до закладів соціального захисту населення, а також обслуговування службами соціального захисту населення вдома. У разі неможливості здійснення такого обслуговування закладами соціально-

го захисту населення відшкодовуються витрати, пов'язані з доглядом за цим ветераном війни, в порядку і розмірах, встановлених чинним законодавством;

22) учасникам бойових дій на території інших держав надається право на позаконкурсний вступ до вищих навчальних закладів та переважне право на вступ до професійно-технічних навчальних закладів і на курси для одержання відповідних професій.

Пільги щодо плати за житло, комунальні послуги та паливо, передбачені пунктами 4–6 цієї статті, надаються учасникам бойових дій та членам їхніх сімей, що проживають разом з ними, незалежно від виду житла чи форми власності на нього (Частина друга статті 12 в редакції Закону № 488/95-ВР від 22.12.95).

Площа житла, на яку нараховується 75-процентна знижка плати, передбачена пунктами 4 і 5 частини першої цієї статті, визначається в максимально можливому розмірі в межах загальної площі житлового приміщення (будинку) згідно з нормами користування (споживання), встановленими цими пунктами, незалежно від наявності в складі сім'ї осіб, які не мають права на знижку плати. Якщо в складі сім'ї є особи, які мають право на знижку плати в розмірі, меншому, ніж 75 процентів, спочатку обчислюється в максимально можливому розмірі 75-процентна відповідна знижка плати. (Стаття 12 доповнено частиною третьою згідно із Законом № 52-IV (52-15) від 04.07.2002).

Учасникам бойових дій пенсії або щомісячне довічне грошове утримання чи державна соціальна допомога, що

виплачується замість пенсії, підвищуються в розмірі 25 процентів прожиткового мінімуму для осіб, які втратили працездатність (Частина статті 12 із змінами, внесеними згідно із законами № 458/95-ВР від 23.11.95, № 488/95-ВР від 22.12.95, № 2212-IV (2212-15) від 18.11.2004; в редакції Закону № 2939-IV (2939-15) від 05.10.2005).

Щорічно до 5 травня учасникам бойових дій виплачується разова грошова допомога у розмірі, який визначається Кабінетом Міністрів України в межах бюджетних призначень, встановлених законом про Державний бюджет України (Статтю 12 доповнено частиною згідно із Законом № 367-XIV (367-14) від 25.12.98; в редакції Закону № 107-VI (107-17) від 28.12.2007 – зміну визнано неконституційною згідно з Рішенням Конституційного Суду № 10-рп/2008 (v010p710-08) від 22.05.2008).

(Щодо дії частини п'ятої статті 12 додатково див. Закони № 3235-IV (3235-15) від 20.12.2005, № 489-V (489-16) від 19.12.2006, Рішення Конституційного Суду № 6-рп/2007 (v04a6p710-07) від 09.07.2007).

Учасникам бойових дій у період Великої Вітчизняної війни 1941–1945 років та війни 1945 року з імпералістичною Японією, яким виповнилося 85 років і більше, надаються пільги, передбачені статтею 13 цього Закону для інвалідів війни I групи (Статтю 12 доповнено частиною шостою згідно із Законом № 5279-VI (5279-17) від 18.09.2012; із змінами, внесеними згідно із Законом № 285-VII (285-18) від 21.05.2013). (Стаття 12 із змінами, внесеними згідно із Законом № 488/95-ВР від 22.12.95).



## Захист права власності на нерухомість в АРК Крим

Олексій ПАЛІЙ,  
адвокат

**Нині мають місце непоодинокі випадки так званого присвоєння об'єктів нерухомого майна, що належить фізичним та юридичним особам згідно із законодавством України та розташоване в Криму. При цьому юридично зміна власника нерухомого майна за українським законодавством не відбувається, тоді як фактично припиняється можливість такого власника володіти, користуватися та розпоряджатись об'єктом права власності.**

Зазначені дії щодо «присвоєння» нерухомого майна можуть полягати як у позбавленні права власності за рішенням суду, так і за рішенням органів, яким наразі фактично належить влада в АРК Крим.

Проте згідно зі ст. 11 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» набуття та припинення права власності на нерухоме майно, яке розташоване на тимчасово окупованій території, здійснюється відповідно до законодавства України за межами тимчасово окупованої території. У разі неможливості здійснення державним реєстратором повноважень щодо державної

реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на тимчасово окупованій території орган державної реєстрації визначається Кабінетом Міністрів України.

На тимчасово окупованій території будь-який правочин щодо нерухомого майна, зокрема стосовно земельних ділянок, вчинений з порушенням вимог цього закону, інших законів України, не є чинним і не створює юридичних наслідків, окрім пов'язаних з його недійсністю.

Тож чинне законодавство України захищає право власників нерухомості в АРК Крим в аспекті збереження юридично права власності на їхню нерухомість у разі укладення правочинів

щодо нерухомого майна за законодавством Російської Федерації.

Відповідно до ст. 9 зазначеного закону будь-які органи, їхні посадові й службові особи та діяльність на тимчасово окупованій території вважаються незаконними, якщо ці органи чи особи створені, обрані або призначені у порядку, не передбаченому законом.

Будь-який акт (рішення, документ), виданий органами та/або особами, передбаченими частиною другою цієї статті, не є чинним і не створює правових наслідків.

Отже, у разі припинення права власності на нерухоме майно за рішенням органів, котрі фактично здійснюють владні функції в АРК Крим, у тому

числі прийняття рішень судами, які діють як суди Російської Федерації, такі рішення за законодавством України є незаконними та не створюють правових наслідків.

Однак фактично в період окупації АРК Крим володіння, користування та розпорядження таким нерухомим майном здійснюється згідно із законодавством Російської Федерації та рішень органів, які фактично здійснюють владу на окупованій території.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України № 226 «Питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке розташоване на тимчасово окупованій території» державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, ведення реєстраційних та облікових справ, вчинення інших реєстраційних дій щодо нерухомого майна, яке розташоване в межах території Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, здійснюють органи державної реєстрації прав Херсонської та Запорізької областей відповідно до законодавства України в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Згідно із положеннями вказаної постанови можлива реалізація права розпорядження нерухомим майном, що розташоване на території АРК, однак це веде лише до зміни формального власника цього майна, але аж ніяк не реального.

Наразі найпоширенішими випадками припинення права власності на об'єкти нерухомого майна в АРК Крим є:

- визнання майна таким, що немає хазяїна, в судовому порядку та передача його в державну власність;
- націоналізація майна за рішенням Державної ради Криму;
- викуп або примусовий викуп.

Так, згідно з постановою Державної ради Республіки Крим від 26 березня 2014 року «Про націоналізацію майна підприємств, установ, організацій агропромислового комплексу, розташованих на території Республіки Крим» прийнято рішення націоналізувати у власність Республіки Крим цілісні майнові комплекси, інше майно підприємств, установ, організацій агропромислового комплексу, розташоване на території Республіки Крим, відповідно до додатка.

Згідно із законами Республіки Крим «Про особливості викупу майна в Республіці Крим» та «Про особливості викупу стратегічних об'єктів» від 8 серпня 2014 року у випадку прийняття рішення Радою міністрів Республіки Крим про викуп нерухомого майна, таке майно підлягає викупу та переходить у власність Республіки Крим, при цьому власник майна, яке підлягає викупу, може бути повідомлений про прийняте рішення що-

до викупу шляхом публікації про це в засобах масової інформації.

Підставами для викупу є загроза життю, здоров'ю населення Республіки Крим, забезпечення функціонування об'єктів життєдіяльності, необхідність евакуації людей. Підставами для примусового викупу є виникнення обставин, що загрожують життю, здоров'ю населення, економічній безпеці держави, нормальному функціонуванню об'єктів життєдіяльності, призводять до техногенної екологічної катастрофи.

Проте зазначені нормативні акти прийняті всупереч законодавству Російської Федерації. Так, відповідно до ст. 71 Конституції РФ до компетенції Російської Федерації (не її суб'єктів) віднесено цивільне законодавство. Тобто визначення підстав та процедури припинення права власності має встановлюватися на рівні федерального законодавства, а не суб'єктів федерації (Республіки Крим).

Уважаємо, що у разі вчинення дій органами влади Республіки Крим щодо порушення права власності на об'єкти нерухомого майна необхідно звертатися до судових органів, у тому числі й розташованих на території Республіки Крим, оскільки такі дії можуть припинити або обмежити посягання на об'єкти права власності, розташовані в Криму. Вказані дії не впливатимуть на юридичний статус права власності та не створюватимуть жодних правових наслідків за законодавством України, однак можуть допомогти захистити інтереси власника.

Зокрема, Арбітражний суд Республіки Крим визнав неправомірною націоналізацію Ялтинської кіностудії та скасував постанову Державної ради Республіки Крим від 10 вересня 2014 року. Інший судовий процес за позовом власників студії про скасування рішення Ради міністрів Криму відкладено через сумнів у правомірності закону № 47-ЗРК «Про особливості викупу майна в Республіці Крим» від 8 серпня 2014 року. Націоналізацію студії проведено у відповідності саме до цього закону. Оцінку відповідності зазначеного закону російському законодавству має дати Верховний суд РФ.

Також актуальним є питання збереження права власності на нерухомість на території АРК Крим, що належить юридичним особам, створеним за законодавством України. Передовсім незрозумілою є доля цього майна за відсутності перереєстрації юридичних осіб згідно із законодавством Російської Федерації.

Відповідно до ч. 19 Федерального Закону Російської Федерації «Про введення в дію частини першої Цивільного кодексу Російської Федерації» № 52-ФЗ від 30 листопада 1994 року (у редакції від 31 грудня 2014-го) з метою забезпечення участі у відносинах цивільного обороту юридичні

особи, які володіють цивільною правосуб'єкцією і мали відповідно до установчих документів місцезнаходження постійно діючий виконавчий орган або в разі відсутності постійно діючого виконавчого органу – інший орган або особу, які мають право діяти від імені юридичної особи без доручення, на території Республіки Крим або території міста федерального значення Севастополя на день прийняття в Російську Федерацію Республіки Крим, міста федерального значення Севастополя й утворення в складі Російської Федерації нових суб'єктів, можуть привести свої установчі документи у відповідність до законодавства Російської Федерації й звернутися із заявою про внесення відомостей про них до єдиного державного реєстру юридичних осіб у строк до 1 березня 2015 року, якщо інший термін не встановлений Федеральним конституційним законом від 21 березня 2014 року № 6-ФКЗ «Про прийняття до Російської Федерації Республіки Крим та утворення у складі Російської Федерації нових суб'єктів – Республіки Крим і міста федерального значення Севастополя» або пунктом «інший термін не встановлений».

При цьому відповідно до пункту 9 вказаної статті закону зазначені в абзаці першому пункту 1 цієї статті юридичні особи, які не привели свої установчі документи у відповідність до законодавства Російської Федерації, не звернулися із заявою про внесення відомостей про них до єдиного державного реєстру юридичних осіб і не отримали статусу філії (представництва) іноземної юридичної особи в строк, установлений цією статтею або статтею 12.1 Федерального конституційного закону від 21 березня 2014 року № 6-ФКЗ «Про прийняття до Російської Федерації Республіки Крим та утворення у складі Російської Федерації нових суб'єктів – Республіки Крим і міста федерального значення Севастополя» (нині термін – до першого березня 2015 року), після закінчення цього строку не мають права здійснювати діяльність на території Російської Федерації (за винятком діяльності, спрямованої на виконання зобов'язань юридичних осіб, котрі почали діяти до закінчення цього терміну в обсязі, необхідному для виконання цих зобов'язань і припинення діяльності зазначених юридичних осіб) і підлягають ліквідації.

Можливо, в процесі ліквідації матимуть місце також інші зловживання щодо нерухомого майна юридичної особи, котра ліквідується.

Сама процедура ліквідації не відрізняється від визначеної законодавством України, тобто у разі недостатності майна юридичної особи для задоволення вимог кредиторів щодо такої юридичної особи здійснюється процедура банкрутства.

