

УДК 342.72/.73

**О.О. Іляшко,**  
кандидат юридичних наук,  
директор Навчально-наукового гуманітарного інституту  
Таврійського національного університету імені В.І. Вернадського

## **МЕХАНІЗМИ ГАРАНТУВАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ТИМЧАСОВО ОКУПОВАНИХ ТЕРИТОРІЯХ ТА ПРОБЛЕМИ ЇХ РЕАЛІЗАЦІЇ**

**Анотація.** У статті розглядаються правові положення щодо гарантування права власності на тимчасово окупованих територіях. Розглядаються механізми набуття права власності, в тому числі і внаслідок спадкування, на нерухоме майно, розташоване на цих територіях. Аналізуються особливості реалізації права власності в умовах окупації. Досліджується проблема користування транспортними засобами, що мали реєстрацію в Автономній Республіці Крим та оцінюються перспективи її вирішення.

**Ключові слова:** тимчасово окуповані території; право власності; нерухоме майно; транспортний засіб; реєстрація прав.

**Постановка проблеми.** Після окупації Автономної Республіки Крим та окремих територій на Сході України, багато їх жителів та юридичних осіб *inter alia* зазнали грубих порушень права власності.

Так, за даними, які основані на офіційних джерелах та рішеннях окупаційної влади, у Криму було націоналізовано більше 330 підприємств, установ і організацій що перебувають у державній власності та власності професійних спілок, а також 280 підприємств приватної форми власності. Масова націоналізація майна відбулася на окупованих територіях Кримського півострову ще у 2014 році. Проте, така незаконна націоналізація продовжилася і в 2015 році. Крім того, держава-окупант продовжує знищення майна шляхом знесення об'єктів, які визнаються са-

мочинним будівництвом, як правило в адміністративному порядку. За офіційними заявами окупаційної влади, в м. Сімферополь виявлено 450 таких об'єктів, в Сімферопольському районі — 590, в Судаку — 338, в Ялті — 225 і в Євпаторії — 36. При цьому місцевою владою робляться кроки зі знесення таких будівель, як правило, без судового рішення та без дотримання прав їх власників [1]. Аналогічні порушення мали місце на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях.

В цілому, можна констатувати, що кожна фізична та юридична особа, чие майно знаходиться на тимчасово окупованих територіях, в тій чи іншій мірі, зіткнулася з проблемами при набутті та реалізації права власності. Для вирішення цієї ситуації українська держава розробила відповідні ме-

ханізми гарантування та забезпечення права власності на тимчасово окупованих територіях, що закріплені у Законі України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» № 1207-VII від 15.04.2014 (далі — Закон № 1207-VII). Разом з тим безпосереднє володіння, користування та розпорядження майном, що знаходиться на тимчасово окупованих територіях, змушує його власника виконувати вимоги та правила, встановлені окупаційною владою. Тому для повного аналізу стану реалізації права власності на тимчасово окупованих територіях важливо дослідити як відповідне законодавство України, так і практичні особливості реалізації права власності на цих територіях.

**Метою статті** виступає аналіз механізмів гарантування права власності на тимчасово окупованих територіях, а також особливостей та проблем реалізації повноважень власника на цих територіях.

**Аналіз останніх досліджень.** На відміну від широко поширеної у науковій літературі теми захисту та здійснення майнових прав внутрішньо переміщених осіб, проблема реалізації права власності на тимчасово окупованих територіях практично не досліджена. Найвні роботи практикуючих юристів та правозахисників, зокрема, таких як О. Бучко, Н. Камінська, О. Палій, А. Лісовський, М. Щербатюк та інші.

**Виклад основного матеріалу.** Українське законодавство встановлює особливий правовий режим на тимчасово окупованих територіях, який засновується на таких принципах:

Поширення дії Конституції та законів України на тимчасово окуповані території;

Особливий порядок забезпечення та реалізації прав і свобод жителів цих територій;

Покладання на державу-окупанта відповідальності за порушення визначених Конституцією та законами України прав і свобод людини і громадянина на тимчасово окупованих територіях;

Встановлення обов'язку держави-окупанта відшкодувати матеріальну та моральну шкоду, заподіяної внаслідок тимчасової окупації, державі Україна, всім фізичним та юридичним особам;

Невизнання органів та посадових осіб та їх діяльності на тимчасово окупованих територіях, якщо вони утворені та діють не на підставі законодавства України;

Визнання недійсними будь-якого акта, рішення (документа) виданого органом чи посадовою особою держави-окупанта;

Можливість органів державної влади України, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, у виняткових випадках, встановлювати зв'язки та взаємодіяти з незаконними органами, створеними на тимчасово окупованих територіях.

Гарантування права власності на тимчасово окупованих територіях здійснюється шляхом закріплення у законі положень щодо охорони цього права згідно із законодавством України та стосовно збереження права власності та інших речових прав на майно, що знаходиться на цих територіях, за суб'єктами приватного та публічного права, якщо воно було набуто відповідно до законів України. Крім того, українським законодавством встановлена недійсність будь-якого правочину, вчиненого на тимчасово окупованій території, відповідно до законів держави-окупанта.

Особливість реалізації права власності, згідно із Законом № 1207-VII, полягає у тому, що набуття та припинення права власності на нерухоме майно, яке знаходиться 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 [2].

Так, відповідно до Наказу Міністерства Юстиції України № 898/5 від 28.03.2016 «Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території України» державна реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно, що розташоване в межах території Автономної Республіки Крим, міста Севастополя, а також тимчасово окупованої території Донецької та Луганської областей, проводиться незалежно від місцезнаходження такого майна. Ведення реєстраційних справ у паперовій формі щодо нерухомого майна, що розташоване в межах території Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, забезпечує Головне територіальне управління юстиції у Херсонській області. Ведення реєстраційних справ у паперовій формі щодо нерухомого майна, що розташоване в межах тимчасово окупованої території Донецької та Луганської областей, забезпечують відповідно до компетенції Головне територіальне управління юстиції у Донецькій області та Головне територіальне управління юстиції у Луганській області [3].

Таким чином, відповідно до українського законодавства набуття та припинення права власності на нерухоме майно, яке розташоване на тимчасово окупованих територіях, має здійснюватися поза межами цих територій і в особливому порядку, встановленому законами України. На практиці, вказаний механізм не застосовується.

Враховуючи те, що угоди про відчуження нерухомого майна, що знаходиться на тимчасово окупованих територіях, укладаються або між місцевими жителями, або з громадянами РФ, а також те, що подальше користування таким майном передбачає виконання вимог законів держави-окупанта (сплата комунальних платежів, податків тощо), то і реалізація повноважень власника такого майна здійснюється згідно з правилами, що тимчасово діють на таких територіях, зокрема у Криму — це законодавство РФ).

Так, на тимчасово окупованій території Криму реєстрація права власності на нерухоме майно здійснюється Державним комітетом з державної реєстрації та кадастру Республіки Крим. Реєстрація прав включає два етапи. На першому здійснюється постановка об'єкта на кадастровий облік із занесенням даних до публічної кадастрової карти, підтверджуючими документа є кадастровий паспорт об'єкта (квартири, нежитлового приміщення тощо) чи кадастровий (межовий) план та кадастровий паспорт земельної ділянки. На другому етапі здійснюється реєстрація права з внесенням відповідного запису до Єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно (ЕДРП), результатом цієї процедури є виписка з ЕДРП. Строк реєстрації становить десять днів, але в більшості випадків, додатково здійснюється перевірка правовстановлюючих доку-

ментів (направлення запитів), тому строк може бути збільшено до сорока днів.

Важливим аспектом відчуження нерухомого майна шляхом його продажу є сплата податків з доходів, отриманих від такого продажу. З 2014 до 2019 року продаж кримської нерухомості нерезидентами передбачав сплату податку у розмірі 30% від суми угоди. Однак, з 01.01.2019 у Податковий кодекс РФ (далі — ПК РФ) були внесені зміни, які передбачають особливості звільнення і нерезидентів від сплати податків від продажу нерухомого майна.

Так, згідно з ч. 1 ст. 217.1 ПК РФ звільнення від оподаткування доходів, зазначених в абзаці другому пункту 17.1 статті 217 цього Кодексу, одержуваних фізичними особами за відповідний податковий період, а також визначення податкової бази при продажу нерухомого майна здійснюється з урахуванням особливостей, встановлених цією статтею [4]. У попередній редакції ця частина містила формулювання «фізичні особи, які є резидентами...».

Відповідно до ч. 2 ст. 217.1 ПК РФ якщо інше не встановлено цією статтею, доходи, одержувані платником податку від продажу об'єкта нерухомого майна, звільняються від оподаткування за умови, що такий об'єкт знаходився у власності платника податку протягом мінімального граничного терміну володіння об'єктом нерухомого майна і більше [4]. Загальний мінімальний граничний термін володіння майном становить п'ять років. Спеціальний мінімальний граничний термін володіння майном становить три роки, за умови набуття платником податку права власності на таке майно внаслідок приватизації, передачі майна за договором довічного

утримання або внаслідок спадкування або дарування від фізичної особи — члена сім'ї і (або) близького родича цього платника податків.

Певні особливості має процедура набуття права власності на майно внаслідок спадкування. Закон № 1207-VII встановлює, що у разі якщо останнім місцем проживання спадкодавця є тимчасово окупована територія, місцем відкриття спадщини є місце подання першої заяви, що свідчить про волевиявлення щодо спадкового майна, спадкоємців, виконавців заповіту, осіб, заінтересованих в охороні спадкового майна, або вимоги кредиторів. Якщо місце проживання спадкодавця невідоме, а нерухоме майно або основна його частина, у разі відсутності нерухомого майна — основна частина рухомого майна знаходиться на території, передбаченій частиною першою цієї статті, місцем відкриття спадщини є місце подання першої заяви, що свідчить про волевиявлення щодо спадкового майна, спадкоємців, виконавців заповіту, осіб, заінтересованих в охороні спадкового майна, або вимоги кредиторів. Спадкова справа підлягає реєстрації у Спадковому реєстрі в порядку, затвердженому Кабінетом Міністрів України [2]. Вказана процедура не забезпечує можливість подальшого розпорядження таким майном. Тому в більшості випадків, спадкування майна, що розташоване на тимчасово окупованих територіях, здійснюється за законами окупаційної влади. Варто відмітити, що у випадку коли останнє місце спадкодавця було на материковій частині України, спадкування майна, що знаходиться у Криму, можливе за законодавством РФ на підставі українських документів.

Закон № 1207-VII також містить окремий правовий механізм гаран-

тування права власності військовослужбовців військових формувань та правоохоронних органів України на жилі приміщення для постійного проживання, відомчі та службові жилі приміщення та жилі приміщення у гуртожитках, розташованих на території Автономної Республіки Крим та міста Севастополя.

Зокрема, цим законом закріплено право військовослужбовців та членів їх сімей на приватизацію вказаних вище приміщень, якщо вони були отримані ними в установленому порядку та якщо вони проживали в них станом на 1 січня 2014 року. Така приватизація здійснюється безоплатно незалежно від розміру загальної площі жилих приміщень, що приватизуються, а також незалежно від реалізації ними в установленому законом порядку права на приватизацію житла до набрання чинності цим Законом.

Крім того, набуття права приватної власності на жилі приміщення, що знаходяться на тимчасово окупованій території, військовослужбовцями військових формувань та правоохоронних органів України та членами їх сімей не позбавляє їх права на приватизацію житла, що знаходиться на іншій території України, відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» [2]. Проте, враховуючи встановлення на тимчасово окупованих територіях відповідної окупаційної влади, реалізація права військовослужбовців на приватизацію жилих приміщень відповідно до Закону № 1207-VII, є неможливою.

Окупація окремих територій України ускладнила користування і окремими об'єктами рухомого майна, зокрема транспортними засобами. Так, власники транспортних засобів — фізичні та юридичні особи, які проживали та були зареєстровані на

території Криму і Севастополя, були зобов'язані до 1 квітня 2016 року замінити в установленому порядку реєстраційні документи і державні реєстраційні знаки, видані на транспортні засоби до 18 березня 2014 року.

Багато жителів тимчасово окупованої території Криму не виконали цей обов'язок у встановлений строк, тому був розроблений спеціальний порядок притягнення їх до відповідальності. Так після 1 квітня 2016 року стосовно осіб, які керували транспортним засобом, не зареєстрованим у встановленому окупаційною владою порядку, спочатку виносилося усне попередження. У подальшому їх притягали до адміністративної відповідальності за керування транспортним засобом, не зареєстрованим у встановленому порядку. За таке правопорушення передбачалося адміністративне стягнення від штрафу до позбавлення водійських прав. Таким чином, жителі тимчасово окупованих територій вимушені були перереєструвати свої транспортні засоби, що автоматично унеможливило їх виїзд на таких автомобілях з території Криму на материкову Україну. Така ситуація ускладнила комунікацію з іншою частиною України.

Прикметно, що ще у 2016 році при Кабінеті Міністрів України, за ініціативою Держслужби України у справах Криму і Севастополя, була створена робоча група для розробки механізмів вирішення проблеми виїзду з Криму транспортних засобів з номерами російського зразка.

Зокрема, пропонувалося створення на пунктах пропуску в Херсонській області системи, при якій кримські автовласники могли би здати російські номерні знаки на зберігання «відповідним посадовим особам», а замість них встановити номери україн-

ського зразка, після чого вільно пересуватися по території материкової України. Для цих цілей також передбачалося створення спеціального НУВУ. Також пояснювалося, що при такій системі на контрольних пунктах в'їзд — виїзду здійснювалася би перевірка VIN-коду транспортних засобів. Таким чином, забезпечувався би проїзд з території АРК і Севастополя на іншу територію України тільки тих транспортних засобів, які придбані у власність і зареєстровані відповідно до українського законодавства [5]. На жаль, вказана пропозиція не була прийнята і на сьогодні проблема кримських транспортних засобів з російськими номерами залишається не вирішеною.

Варто зазначити, що правозахисники постійно наголошують на необхідності пошуку шляхів виходу із вказаної ситуації. Наприклад, пропонують дозволити кримчанам в'їжджати в Херсонську область на будь-яких номерах. Експерти пояснюють, що «мова не йде про легалізацію російських номерів — мова про те, щоб дозволити нашим українським громадянам, зареєстрованим в Криму, вільно перетинати адміністративний кордон і приїжджати на материкову Україну. Це було б правильним і виправданим рішенням. Це дозволило б нашим громадянам підтримувати тісні відносини з материковою Україною і з людьми. Кримчани на російських номерах після перетину адмінкордону не зможуть виїхати за межі України, не зможуть її продати. Говорити, що це вплине на міжнародні позови Україна проти Росії, — абсолютна дурість, оскільки Україна має широку свободу розсуду в питаннях, пов'язаних з розпорядженням власністю. Минуло чотири з половиною роки. Держава чотири з половиною роки. Держава розуміє, що багато людей вимушено

поміняли українські номери на російські» [6].

На наш погляд, пропозиція щодо системи по зміні російських номерних знаків на українські у спеціальному НУВУ на пунктах пропуску в Херсонській області є логічною, її запровадження ефективно би вирішило цю проблему.

Отже, право власності на тимчасово окупованих територіях гарантується як міжнародними актами: Женевською конвенцією про захист цивільного населення під час війни (IV), Гаазькою конвенцією про закони і звичаї суходільної війни (ст. 46), Протоколом № 1 Європейської Конвенції із захисту прав людини (ст. 1), так і українським законодавством, серед якого головним є Закон № 1207-VII. Однак, наведені нормативні акти на тимчасово окупованих територіях не застосовуються, та можуть бути використані лише при захисті права власності у міжнародних інстанціях.

На тимчасово окупованих територіях набуття та реалізація права власності, в першу чергу на нерухоме майно, здійснюється у порядку встановленому окупаційною владою. При цьому власники вимушені діяти у такий спосіб, оскільки ризикують втратити своє майно. Наприклад, при затягуванні з оформленням спадкового майна на тимчасово окупованих територіях, воно може бути визнано безхазяйним або відумерлим.

Водночас проблема користування жителями тимчасово окупованих територій окремими об'єктами рухомого майна, зокрема транспортними засобами, може бути вирішена Українською державою шляхом прийняття відповідного законодавства. Для цього необхідні розуміння проблеми, оцінка ситуації у перспективі та наявність політичної волі.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Ситуація з правами людини на окупованій території АР Крим та м. Севастополь. УГСПЛ. URL: <https://helsinki.org.ua/sytuatsiya-z-pravamy-lyudyny-na-okupovaniy-terytoriji-ar-krym-ta-m-sevastopol-s-zajets-d-svyrydova-r-martynovskiy-v-nabuhotnyj/> (дата звернення 18.02.2019).
2. Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України: Закон України від 15.04.2014 р. № 1207-VII. *Голос України*. 2014. 26 квіт. (№ 83).
3. Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території України: Наказ Міністерства Юстиції України від 28.03.2016 р. № 898/5. *Офіційний вісник України*. 2015. № 25. Ст. 1010.
4. Податковий кодекс РФ від 31.07.1998 р. № 146-ФЗ. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19671/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/) (дата звернення 19.02.2019).
5. Крымским авто придется сдавать российские номера при въезде на материковую Украину. AUTO-Consulting. URL: <http://www.autoconsulting.com.ua/article.php?sid=35577> (дата звернення 19.02.2019).
6. Капкан для автомобилистов: почему крымчане ездят на украинских номерах. Крим. Реалії. <https://ru.krymr.com/a/ukrainskie-i-rossiyskie-nomera-na-avtomobilah-v-krymu/29537614.html> (дата звернення 19.02.2019).
7. Камінська Н.В. Анексія, агресія та окупація: проблеми кваліфікації та правові наслідки. Правові засади суверенного розвитку України в умовах гібридної війни: матер. всеукр. конф., 21 лютого 2018 року, м. Київ. К., 2018.
8. Щорічна доповідь Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини про стан додержання та захисту прав і свобод людини і громадянина в Україні у 2017 р. URL: <http://www.ombudsman.gov.ua/ua/page/secretariat/docs/presentations/&page=3> (дата звернення: 26.01.2019).
9. Камінська Н.В., Демиденко В.О. Механізм деокупації та реінтеграції тимчасово окупованої території України: проблеми комплексного забезпечення. Невідкладні заходи з протидії російській агресії з Криму: політичні, юридичні, економічні, управлінські та соціальні аспекти: матер. науково-практ. конфер. (4 вересня 2018 р., м. Київ). / Представництво Президента України в АРК. Київ-Одеса: Фенікс, 2018. С. 65-69.

**Иляшко О.О.**

**Механизмы гарантирования права собственности на временно оккупированных территориях и проблемы их реализации.**

**Аннотация.** В статье рассматриваются правовые положения по обеспечению права собственности на временно оккупированных территориях. Рассматриваются механизмы приобретения права собственности, в том числе и вследствие наследования, на недвижимое имущество, расположенное на этих территориях. Анализируются особенности реализации права собственности в условиях оккупации. Исследуется проблема пользования транспортными средствами, которые имели регистрацию в Автономной Республике Крым и оцениваются перспективы ее решения.

**Ключевые слова:** временно оккупированные территории; право собственности; недвижимое имущество; транспортное средство; регистрация прав.

**О. Іляшкo**

**The mechanisms of guarantee of the property rights in the temporarily occupied territories and problems of their realization.**

**Summary.** The article deals with the legal provisions on guaranteeing the right of ownership in the temporarily occupied territories, which are enshrined in the Law of Ukraine "On ensuring the rights and freedoms of citizens and legal regime in the temporarily occupied territory of Ukraine" No. 1207-VII of 15.04.2014.

This law establishes a special legal regime in the temporarily occupied territories, based on the following principles: the extension of the Constitution and the laws of Ukraine to the temporarily occupied territories; a special procedure for the provision and realization of the rights and freedoms to the inhabitants of these territories; the reliance on the state-occupant of responsibility for violation of the rights and freedoms of man and citizen in the temporarily occupied territories established by the Constitution and laws of Ukraine; establishing the duty of the occupying country to compensate for the material and moral damage caused by the temporary occupation to the state of Ukraine to all natural and legal persons; non-recognition of bodies and officials and their activities in temporarily occupied territories, if they are formed and act not according to the legislation of Ukraine; invalidation of any act, decision (document) issued by an authority or official of the occupying Power; the ability of state authorities of Ukraine, local self-government bodies, in exceptional cases, to establish contacts and interact with illegal bodies established in temporarily occupied territories.

The mechanisms of acquiring the right of ownership, including inheritance, are considered about real estate located in these territories. The peculiarities of realization of the right of property in the conditions of occupation are analyzed.

Thus, it has been established that agreements on the alienation of immovable property located in temporarily occupied territories are concluded either between local residents or with citizens of the Russian Federation and that the further use of such property provides for the fulfillment of the requirements of the laws of the occupying Power (payment of utility bills, taxes, etc.), the realization of the powers of the owner of such property is carried out in accordance with the rules that are in force on such territories. The problem of using vehicles registered in the Autonomous Republic of Crimea and evaluating the prospects for its solution is explored. In particular, it seems necessary to develop and implement a system for the departure of such cars to another territory of Ukraine.

**Keywords:** temporarily occupied territories; property right; Real Estate; vehicle; registration of rights.

