

УДК 347.2

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.91.1.66>

ПРОБЛЕМАТИКА ВІДМОВИ ВІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ В КОНТЕКСТІ ОТРИМАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ ЗА ЗНИЩЕНЕ МАЙНО ВНАСЛІДОК ЗБРОЙНОЇ АГРЕСІЇ

Тутова Ю.В.

аспірант,

викладач кафедри цивільного права та процесу

Навчально-наукового інституту № 5

Харківського національного університету внутрішніх справ

ORCID: 0009-0002-2318-3295

Тутова Ю.В. Проблематика відмови від права власності в контексті отримання компенсації за знищене майно внаслідок збройної агресії.

Стаття присвячена питанню припинення права власності у зв'язку з отриманням компенсації за знищене майно через збройну агресію. Встановлено, що сьогодні в Україні та світі закріплено принцип непорушності права власності. Це означає, що особу не можна позбавити права власності, окрім підстав, визначених законом. Визначено, що знищення майна внаслідок бойових дій порушує структуру правомочностей, які є втіленням права власності, перетворюючи право власності на «порожню» форму, де об'єкт фактично відсутній і будь-яке володіння, користування чи розпорядження неможливе. Зазначено, що особи, які мають право на компенсацію у зв'язку зі знищенням їх нерухомого майна і звертаються для отримання компенсації повинні зареєструвати припинення права власності на зруйнований об'єкт. Розглянуто правові проблеми, що виникають у зв'язку з такою вимогою. Вказано на те, що положення щодо обов'язковості реєстрації припинення права власності є некоректним, так як не відповідає принципу добровільності відмови від права власності. Підкреслено, що припинення права власності на знищений об'єкт нерухомого майна автоматично не означає припинення права власності на земельну ділянку, на якій знаходився зруйнований об'єкт. Для такого припинення права власності на земельну ділянку положеннями Земельного кодексу України визначена спеціальна процедура. Досліджено, що під час дії воєнного стану можливе застосування обмежень до певних конституційних прав осіб. Встановлено, що для визначення правомірності втручання у право приватної власності варто провести тест на те чи є законним втручання у право власності; дослідити легітимність мети і її відповідності суспільній необхідності, а також визначити чи відповідає таке втручання балансу прав та інтересів осіб. Досліджено процедуру реєстрації припинення права власності на зруйнований об'єкт. Зроблено висновок, що в сучасних умовах держава виходить із переваги забезпечення житлом усіх осіб обмежуючи певні конституційні права через збройну агресію.

Ключові слова: відшкодування, компенсація шкоди, знищене майно, право власності, припинення права власності, принципи цивільного права, принцип непорушності права власності, воєнний стан, збройна агресія.

Tutova Yu.V. The issue of waiving ownership rights in the context of receiving compensation for property destroyed as a result of armed aggression.

The article is devoted to the issue of termination of ownership rights in connection with compensation for property destroyed as a result of armed aggression. It has been established that today in Ukraine and worldwide, the principle of inviolability of property rights is enshrined. This means that a person cannot be deprived of property rights, except on grounds specified by law. It has been determined that the destruction of property as a result of hostilities violates the structure of powers that embody property rights, transforming property rights into an “empty” form, where the object is actually absent and any possession, use, or disposal is impossible. It is noted that persons who are entitled to compensation in connection with the destruction of their immovable property and who apply for compensation must

register the termination of ownership of the destroyed object. The legal problems arising in connection with this requirement are considered. It is pointed out that the provision on the mandatory registration of the termination of ownership is incorrect, as it does not comply with the principle of voluntary renunciation of ownership. It is emphasized that the termination of ownership of a destroyed immovable property does not automatically mean the termination of ownership of the land plot on which the destroyed object was located. The Land Code of Ukraine establishes a special procedure for such termination of ownership rights to a land plot. It has been found that during martial law, restrictions may be imposed on certain constitutional rights of individuals.

It has been established that in order to determine the legitimacy of interference with private property rights, it is necessary to test whether the interference with property rights is lawful; to examine the legitimacy of the purpose and its compliance with public necessity; and to determine whether such interference is consistent with the balance of rights and interests of individuals. The procedure for registering the termination of ownership rights to a destroyed object has been examined. It has been concluded that, in the current circumstances, the state is proceeding from the priority of providing housing for all persons, restricting certain constitutional rights through armed aggression.

Key words: reimbursement, compensation for damage, destroyed property, property rights, termination of property rights, principles of civil law, principle of inviolability of property rights, martial law, armed aggression.

Постановка проблеми. В сучасних умовах повномасштабної збройної агресії Російської Федерації проти України, яка триває з 24 лютого 2022 року, питання захисту права власності набуває особливого значення. Знищення та пошкодження нерухомого майна, зокрема житлових об'єктів, призвело до значних втрат для громадян. За даними Міністерства розвитку громад та територій України, станом на серпень 2025 року, понад 500 тисяч об'єктів нерухомості зазнали пошкоджень або повного руйнування [1]. Йдеться не лише про майнову шкоду, але й про соціальні та психологічні наслідки для власників, завдання їм моральної шкоди. У цьому контексті держава повинна сприяти охороні прав і свобод громадян, зокрема або запобігати посяганням, або безпосередньо захищати, що сьогодні відбувається на полі бою та в тилу. Можна стверджувати, що завдяки створенню певних механізмів захисту, особам пропонується, так би мовити, закрити всі первинні проблеми, захистити природні та окремі соціальні права. Наприклад, якщо житло особи було знищене або пошкоджене, їй пропонується отримати компенсацію з подальшою можливістю придбати інше житло. Таким чином, держава як гарант права і свобод намагається забезпечити особу необхідним для комфортного проживання наскільки це можливо.

Актуальність теми зумовлена не лише практичними труднощами в умовах воєнного стану, але й теоретичними аспектами цивільного права. Для отримання такої компенсації потрібно зареєструвати припинення права власності на зруйнований об'єкт, власником якого є особа. Проте, на практиці виникають чимало питань щодо такої компенсації за знищене майно, зважаючи на те, що ніхто не може бути позбавлений права власності, окрім підстав, визначених законом, а відмова від права власності, регулюється ст. 334 Цивільного кодексу України (далі ЦК – України), передбачає добровільне припинення правовідносин [2]. Тому необхідно дослідити питання такої вимоги щодо припинення права власності та визначити в якому порядку відбувається процедура компенсації.

Метою цієї статті є аналіз проблематики відмови від права власності як елемента процедури отримання компенсації, з урахуванням норм Закону № 2923-IX, Постанови Кабінету Міністрів України від 29 березня 2024 року № 361 «Про деякі питання реалізації Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій та інших обставин, спричинених збройною агресією Російської Федерації»» (далі – Постанова № 361) [3; 4] та практики програми «Відновлення». Дослідження базується на аналізі законодавства, судової практики та статистичних даних, з метою виявлення прогалин і пропозицій щодо їх усунення.

Стан опрацювання проблематики. Питання припинення права власності є завжди актуальним зважаючи на широкопрофільність цієї тематики та у зв'язку з розвитком суспільних відносин, появою нових сфер життєдіяльності, які впливають на право власності.

Водночас, проблематика відмови від права власності в контексті отримання компенсації за знищене майно внаслідок збройної агресії обговорювалася юристами-практиками у зв'язку з не-

обхідністю миттєвої реалізації таких положень законодавства та отримання громадянами компенсації за знищене майно.

Важливий вклад у дослідження цієї теми зробили В.М. Коссак та У.Б. Андрусів, оскільки визначили триступеневий тест для можливості обмеження конституційних прав осіб під час дії воєнного стану, що допомагає державі ефективно розподіляти повноваження щодо забезпечення охорони та захисту прав осіб під час збройної агресії.

Виклад основного матеріалу. Право власності в українському праві є одним із фундаментальних інститутів, закріплених у ст. 41 Конституції України, де зазначено, що *ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності*. Право приватної власності є непорушним [5]. Ці положення деталізовані у Книзі третій ЦК України у ч. 1 ст. 321 [2]. Право власності поєднує в собі тріаду правомочностей: володіння, користування та розпорядження. Знищення майна внаслідок бойових дій порушує цю структуру, перетворюючи право власності на «порожню» форму, де об'єкт фактично відсутній і будь-яке володіння, користування чи розпорядження неможливе.

Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. Водночас, особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом [2]. Тобто, незважаючи на знищення цього майна, що вважається протиправним діянням у зв'язку з посяганням на право власності, особа все одно наділена правом власності на знищений об'єкт. Таку абстракцію складно уявити, оскільки майна фактично немає, але наявна його правова форма, оскільки існують повноваження на це майно, підтверджені документально. Зокрема, якщо йде мова про нерухоме майно, то в реєстрі вказується детальний опис, а також вартість на момент набуття, що дає можливість вирахувати приблизну ринкову вартість на час знищення.

Тому у зв'язку зі знищенням нерухомого майна фізичної особи через збройну агресію, власник має бути захищений державою як основним гарантом прав і свобод людини і громадянина. У таких випадках виникає потреба у правовому врегулюванні наслідків, спричинених військовими діями, зокрема через встановлення механізмів компенсації завданої шкоди.

Одним із таких механізмів є отримання компенсації, проте з певними особливостями, серед яких – відмова від права власності на зруйнований об'єкт. З метою врегулювання питань компенсації, було ухвалено Закон України «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» від 23.02.2023 № 2923-IX. Цей нормативно-правовий акт, що є основою програми «єВідновлення», встановлює правові засади надання компенсації. Водночас, саме цей закон містить положення, які створюють колізію між правом власності та процедурою отримання компенсації [3].

Відповідно до ч. 20 ст. 8 вищевказаного ЗУ право власності отримувача компенсації на знищений об'єкт нерухомого майна припиняється у зв'язку з його знищенням в порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Припинення права власності у такому випадку буде відбуватися на підставі відмови.

У свою чергу, відмова від права власності, відповідно до ст. 334 ЦК України, є добровільним актом власника, спрямованим на припинення правовідносин щодо конкретного майна [2]. Ця норма застосовується, коли майно втрачає свою цінність або стає неможливим у підтриманні (наприклад, руїни зруйнованого будинку). У мирний час така відмова фіксується шляхом подання заяви до державного реєстратора або суду, з подальшою реєстрацією в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ДРРПНМ). Однак у період дії воєнного стану процедура ускладнюється: воєнний стан (введений Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022) обмежує доступ до реєстрів, а також ускладнює фіксацію факту знищення через відсутність доступу до території та отримання реальних підтверджень щодо руйнувань.

Таким чином, виникає правова проблема, оскільки без відмови від права власності особа не отримає компенсацію, а як довести руйнування? Водночас, така законодавча вимога про відмову від права власності викликає дискусію в юридичних колах, адже така відмова є одностороннім правочином, що за своєю природою не може бути примусовим. Право власності, як і будь-яке інше суб'єктивне право, може бути припинене лише на підставах, передбачених законом. Відмова від права власності є однією з таких підстав, але вона має бути лише добровільною. По

суті, власника ставлять перед вибором: або він отримує компенсацію, але втрачає право на свою землю та руїни, або залишається власником, але без можливості сьогодні відновити житло. Такий підхід суперечить загальновизнаним принципам цивільного права та конституційним гарантіям права власності. Також такі положення суперечать міжнародним стандартам, зокрема статті 1 Протоколу № 1 до Європейської конвенції з прав людини, яка захищає право кожної фізичної та юридичної особи на мирне користування своїм майном [6].

Держава, запроваджуючи подібну норму, ймовірно, керувалася прагматичними міркуваннями: забезпечити незахищену особу, що залишилася без нерухомого майна, житлом, а також полегшити майбутнє відновлення зруйнованих територій, спростити процедури землеустрою та забудови. Однак, з юридичної точки зору, це створює прецедент, коли закон змушує людину відмовитися від своїх конституційних прав. Водночас, відповідно до ст. 64 Основного Закону зазначено, що в умовах воєнного або надзвичайного стану можуть встановлюватися окремі обмеження прав і свобод із зазначенням строку дії цих обмежень [5]. Вказане положення стосується в основному реквізиції. Можна було б припустити, що таке обмеження стосується і припинення права власності для отримання компенсації. У рішенні Європейського суду з прав людини у справі «Іванова проти України» зазначено, що позбавлення власності може бути виправдане лише у тому випадку, якщо наявно, *inter alia*, що воно здійснене «в інтересах суспільства» і «відповідно до вимог, передбачених законом». Більше того, повинно бути досягнуто «справедливого балансу» між вимогами загального інтересу суспільства і вимогами захисту основних прав осіб [7].

Отже, можна підтримати позицію В.М. Коссака та У.Б. Андрусіва, що для визначення правомірності втручання у право приватної власності (у тому числі шляхом експропріації) необхідно враховувати елементи трискладового тесту: законність втручання; легітимна мета, тобто суспільна необхідність; пропорційність, тобто забезпечення справедливого балансу між застосовуваними засобами та очікуваною метою, не покладення на особу надмірного тягаря [8, с. 171].

Особливе занепокоєння викликає ситуація з земельними ділянками, на яких розташовані зруйновані будинки. Відмова від права власності на об'єкт нерухомості автоматично не означає відмову від права на земельну ділянку, оскільки така спеціальна процедура додатково визначена і повинна відповідати положенням Земельного кодексу України. Це створює юридичний казус: людина отримує компенсацію, втрачає право на будинок, але може залишатися власником землі з руїнами, що, в свою чергу, ускладнює подальше відновлення.

Теоретичний аналіз показує, що відмова від права власності в умовах агресії корелює з принципом повного відшкодування шкоди (ст. 22 ЦК України) [2], але суперечить принципу непорушності права власності (ст. 41 Конституції) [5]. Така ситуація може призвести до численних судових позовів, оскільки громадяни, які відчувають, що їх права були порушені, матимуть підстави для оскарження таких рішень.

Щодо відмови від права власності, а саме – реєстрації припинення права власності на зруйнований об'єкт, то Закон № 2923-IX у ст. 8 передбачає, що для знищених об'єктів реєстрація припинення права здійснюється на підставі акта про знищення, виданого ОВА або судового рішення [3]. Якщо об'єкт фізично зник (наприклад, через артилерійський обстріл), власник може звернутися до суду за визнанням права власності припиненим (ст. 392 ЦК України) [2]. Це важливо, бо без припинення права реєстр не дозволяє фіксувати об'єкт як знищений, блокуючи компенсацію. Проблема полягає в тому, що воєнний стан ускладнює судовий доступ: строки розглядів подовжено, а докази (експертизи) часто недоступні через окупацію територій.

Юристи-практики наголошують, державну реєстрацію припинення права власності на знищений об'єкт нерухомого майна необхідно здійснити після затвердження уповноваженим органом рішення Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України про надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна і до дати нотаріального посвідчення договору про придбання житла з використанням житлового сертифікату, або ж до моменту проведення виплати коштів на будівництво [9]. Документи, необхідні для припинення права власності на знищений об'єкт передбачені п. 75 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (зі змінами), визначено, що для державної реєстрації припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва у зв'язку з його знищенням подаються: 1) заява власника (співвласників) закінченого будівництвом об'єкта

чи об'єкта незавершеного будівництва, справжність підпису на якій засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат». Якщо майно відповідно до закону належить на праві спільної сумісної власності подружжю (колишньому подружжю), заява підписується кожним з подружжя (колишнього подружжя) незалежно від наявності державної реєстрації права власності лише в одного з них; 2) документ, що посвідчує право власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно або коли такий документ відсутній у зв'язку із втратою, пошкодженням чи псуванням) [10; 11].

Необхідно зазначити, що важливим є саме момент припинення права власності, оскільки якщо звернутися з такою заявою про відмову від права власності до отримання позитивної відповіді від Комісії про надання компенсації, можна залишитися ні з чим.

Висновки. Отже, на підставі вищезазначеного можна стверджувати, що проблематика відмови від права власності в контексті отримання компенсації за зруйноване майно є складною та багатогранною, так як спричиняє виникнення питань щодо дотримання принципів цивільного права через непорушність права власності у поєднанні з необхідністю створення громадянам безпечних та гідних умов проживання, надання житла чи отримання компенсації за зруйноване нерухоме майно. Ця тема вимагає ретельного аналізу та розробки правових механізмів, які б враховували інтереси як держави, так і постраждалих громадян, забезпечуючи при цьому дотримання фундаментальних принципів права.

У зв'язку з тим, що під час дії воєнного стану окремі конституційні права можуть обмежуватися, зокрема і право власності, держава як гарант охорони прав і свобод людини і громадянина, виходячи з реальної можливості забезпечити компенсацію особам за знищене майно, певним чином обмежує непорушність права власності і ставить вимогу про відмову від права власності на зруйнований об'єкт. У цьому контексті важливу роль відіграє момент у часі, тому що особі, яка подала заяву на компенсацію потрібно звернутися про реєстрацію припинення права власності на зруйнований об'єкт до моменту проведення виплати компенсації, тобто до здійснення фактичного розрахунку за придбане нове житло – до укладення договору купівлі-продажу еквівалентного нерухомого майна, але не раніше, ніж після позитивного рішення Комісії щодо надання цій особі компенсації.

Таким чином, важливо розробити механізм, який би дозволяв державі ефективно управляти процесом відновлення, не порушуючи при цьому конституційних прав громадян на власність. Одним із можливих шляхів вирішення цієї проблеми є надання власникам вибору: або вони передають право власності на землю державі в обмін на компенсацію, або держава надає компенсацію, але без примусової відмови від права власності, надаючи переважне право на будівництво нового житла на цій ділянці.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Місечко В. Що змінилось у Реєстрі пошкодженого майна у 2025. *The Page*. URL: https://misechko.law/read/publication/shcho_zminilos_u_reiestri_poshkodzhenogo_mayna_u_2025_stattya_volodimira_misechko_dlya_the_page.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
3. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною [...] Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>.
4. Про затвердження Порядку надання гарантій компенсації шкоди, заподіяної внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України та воєнних дій на території України, фрахтувальникам, операторам та/або власникам морських суден та суден внутрішнього плавання, що ходять під прапором України та під прапорами іноземних держав: Постанова Кабінету Міністрів України від 29 березня 2024 р. № 361. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/361-2024-п>.
5. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.

6. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Рада Європи; Протокол, Міжнародний документ від 20.03.1952. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535.
7. Рішення Європейського Суду з прав людини від 13 вересня 2005 р. у справі «Іванова проти України» (заява № 74104/01). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_415.
8. Коссак В.М., Андрусів У.Б. Реквізиція як підстава припинення права власності в умовах воєнного стану. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2023. Серія ПРАВО. Випуск 76: частина 1. С. 169–175.
9. Припинення права власності на знищене майно: що треба знати. *Всеукраїнське професійне юридичне видання «Юридична газета»*. URL: <https://yur-gazeta.com/golovna/pripinennya-prava-vlasnosti-na-znishchene-mayno-shcho-treba-znati.html>.
10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок, Перелік від 25.12.2015 № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>.
11. Державна реєстрація припинення права власності знищеного майна як умова отримання компенсації. URL: <https://centraljust.gov.ua/news/info/derjavna-reestratsiya-pripinennya-prava-vlasnosti-znischenogo-mayna-yak-umova-otrimannya-kompensatsii-25696>.