****

**Щербатюк Максим *-*** програмний директор УГСПЛ

**ПРАВО ВЛАСНОСТІ**

**1. Загальний огляд**

«Право власності є одним із найважливіших факторів у визначенні свободи й економічного процвітання для країни, – зазначає Ернандо Де Сото, президент Інституту свободи і демократії

(Ліма, Перу). – Сильні права власності, які обстоюються стабільним політичним середовищем,

для західних цивілізацій стали другою натурою. Для інших країн … недотримання прав власності є питанням прав людини».[[1]](#footnote-1)

Цей вислів повною мірою стосується й України. Альянс прав власності, починаючи з 2007 року, щорічно готує та видає Міжнародний індекс прав власності. Індекс оцінює права та можливість громадян мати і захищати приватну власність у різних країнах світу. Ранжування країн здійснюється за трьома основними компонентами: правове і політичне середовище, права матеріальної власності та права інтелектуальної власності. За підсумками 2016 року рейтинг нашої держави, на жаль, є дуже низьким: вона, отримавши 3,9 балів із 10 можливих, знаходиться у найнижчій, «червоній зоні» та займає 115 місце серед досліджених 128 країн світу.[[2]](#footnote-2)

Серед причин низького рівня захищеності права власності є недосконала система державної реєстрації права власності на нерухоме майно і в цьому році це проявилося особливо гостро в контексті слабкої захищеності «нових» процедур від протиправного втручання, яке привело до підвищення кількості «рейдерських» захоплень.

Залишаються величезними проблеми із судовим захистом права на мирне володіння своїм майном. Це стосується як процедур судового захисту так і в більшій степені невиконання рішень національних судів, що стосуються захисту власності. Проблема не вирішується роками і особливого прогресу поки, що не видно. Величезні борги держави по невиконаним рішенням переносяться з року в рік і все більше і більше людей стикається з низьким рівнем судового захисту власності в Україні, що часто нівелює саме це право.

Значно погіршує стан щодо захисту права власності на сході України ситуація збройного конфлікту через підвищений ризик її втрати та суттєве зменшення можливості захисту порушеного права, у т. ч. у судовому порядку. Крім того, паралельно з власністю у ситуації збройного конфлікту часто спричинюється шкода життю та здоров’ю людей. Особливо це проявляється у випадку здійснення невибіркових обстрілів. Не менш плачевною є ситуація з окупацією частини України, яка вже призвела до фактичного незахищеності права власності на цій території.

Можливість впровадження конфіскації без рішення суду у цьому році була ще однією із реальних загроз щодо забезпечення права власності. На щастя законодавство щодо позасудової конфіскації так і не було прийнято, але сама можливість його прийняття викликає занепокоєння щодо підходів, які використовуються при правовому регулюванні цього питання.

Не менші питання викликає бездіяльність держави щодо правового регулювання земельних правовідносин. Цього року черговий раз була продовжена дія мораторію на продаж сільськогосподарської землі, а законодавство необхідне для того щоб врегулювати основні аспекти формування ринку землі залишається не прийнятим. Все це призводить до ситуації коли саме власники земельних ділянок залишаються у найгіршому становищі, права власності яких залишаються обмеженими.

**2. Гарантії права власності**

***Державна реєстрація прав власності на нерухоме майно***

Впродовж останніх років процедура державної реєстрації прав на нерухоме майно зазнає постійного реформування. І цей рік також не став виключенням але попри певні позитивні моменти щодо спрощення реєстрації нерухомості ці зміни принесли численні ризики щодо захищеності права на мирне володіння майном в Україні.

1 січня 2016 року в Україні набув чинності Закон «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їхніх обтяжень».

У першу чергу цим законом було значно розширено перелік суб’єктів, які наділені повноваженнями проводити державну реєстрацію прав. Законом передбачив, що державним реєстратором є нотаріус, незалежно від вчинення ним нотаріальної дії. Окрім нотаріусів, реєструвати майно може департамент держреєстрації Мін’юсту, а також місцеві органи влади. Крім цього, державна реєстрація права власності проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна. Права можна реєструвати у будь-якого державного реєстратора у межах області, а у нотаріуса – у межах всієї України.

Також була скасована обов’язкова наявність правовстановлюючих документів на майно для здійснення державної реєстрації (свідоцтва про державну реєстрацію, витягів з Державного реєстру). І відповідно право власності чи інше речове право посвідчувалася тільки записом у Державному реєстрі. Свідоцтва та витяги на бланку встановленого зразка не видаються. Власник має право отримати інформаційну довідку з Державного реєстру, яка оформлюється на аркуші паперу А4 без проставляння підпису та печатки державного реєстратора. Для вчинення правочинів щодо нерухомого майна, власнику такого майна достатньо з’явитись до нотаріуса з паспортом та ідентифікаційним кодом, за умови що інформація про майно внесена до Реєстру.

Крім того запроваджено механізм адміністративного оскарження рішень, прийнятих у сфері державної реєстрації прав.

Позитивними сторонами цих змін є спрощення процедур реєстрації нерухомого майна, а відповідно і зменшення часу необхідного для її звершення. Крім того ці зміни розглядаються як один із засобів боротьби із побутовою корупцією в органах державної реєстрації.

Водночас багато юристів та експертів від початку висловлювали занепокоєння недостатнім рівнем захисту автоматизованої системи Державного реєстру.

З початку 2016 р. зросла кількість повідомлень про випадки вчинення незаконних реєстраційних дій шляхом несанкціонованого доступу до Державного реєстру. Так, видання «Главком» повідомляє, що станом на початок червня 2016 р. шляхом зламу Державного реєстру з банківської іпотеки по всій країні виведено майна на суму понад 100 млн доларів США. На порталі «Антирейд» 22.06.2016 р. з’явилась публікація, у якій вказується, що внаслідок несанкціонованого доступу до Державного реєстру було зроблено спробу вивести ліквідне нерухоме майно вартістю понад 2 млн грн з-під застави ПАТ «Укрбізнесбанк».[[3]](#footnote-3)

У відповідь на такі повідомлення на сайті Міністерства юстиції 19.05.2016 р. з’явилась інформація про те, що Міністерством юстиції України не було зафіксовано жодної спроби доступу до Державного реєстру без використання законних засобів ідентифікації користувачів. Як з’ясувалося, несанкціонований доступ до Державного реєстру здійснюється шляхом заволодіння інформацією нотаріусів. Технічно це відбувається шляхом дистанційного встановлення на їхні комп’ютери шкідливого програмного забезпечення, яке фіксує та передає зловмисникам логіни й паролі для доступу до Державного реєстру. За словами експертів з інформаційної безпеки лабораторії комп’ютерної криміналістики CyberLab, станом на початок 2016 р. таким способом «заражено» комп’ютери близько 500 нотаріусів по всій території України. Це дозволяє отримувати доступ до Державного реєстру способом, який система безпеки сприймає як правомірний і, відповідно, не фіксує несанкціонованого втручання.

Нове – це добре забуте старе. Випадки незаконного втручання в роботу Державного реєстру відбуваються з початку його функціонування. Так, у жовтні 2013 р. робота системи зупинилась на кілька днів внаслідок зовнішнього втручання. Входження до Державного реєстру шляхом неправомірного використання ключів нотаріусів також спостерігалось з перших місяців роботи Державного реєстру. В Єдиному державному реєстрі судових рішень (далі – Реєстр судових рішень) міститься понад 20 судових рішень, які фіксують випадки незаконного використанням логінів і паролів приватних нотаріусів для доступу до Державного реєстру, наприклад, такі випадки відбулися у 2014 р. (справа №335/4412/16-к), у 2015 р. (справи №640/305/16-к, №200/3716/16-к).

Цікаво, що в Реєстрі судових рішень міститься всього одна ухвала, яка фіксує випадок несанкціонованого доступу до Державного реєстру у 2016 р. (справа №757/21013/16-к). Знаковим є і те, що за період з 01.01.2013 р. до червня 2016 р. за несанкціоноване втручання в роботу Державного реєстру з незаконним використанням логіна та пароля приватного нотаріуса було засуджено всього лише одну особу, яка вчинила таке втручання у листопаді 2013 р. (справа №361/1258/15-к). Все це показує що, спроби несанкціонованого доступу до Державного реєстру відбуваються протягом усього часу його роботи. Правоохоронні органи, у свою чергу, не можуть забезпечити притягнення винних осіб до відповідальності у кожному з таких випадків.

З урахуванням таких обставин, дивним видається те, що законодавець не вирішив проблему незаконного використання ключів нотаріусів для доступу до Державного реєстру речових прав, змінюючи законодавство у сфері державної реєстрації у 2015 р. І більш того прийняті зміни створили більш сприятливі умови для протиправного заволодіння нерухомим майном через несанкціоноване втручання в роботу Державного реєстру. Водночас механізмів запобігання таким діям не передбачено.

Якщо у 2013–2015 рр. для здійснення незаконних реєстраційних дій потрібно було заволодіти інформацією нотаріуса, який здійснює свою діяльність в межах того ж нотаріального округу (територія міста, району, селища), де знаходиться нерухоме майно, то із запровадженням принципу екстериторіальності достатньо заволодіти логіном і паролем будь-якого нотаріуса на території України. Скасування обов’язкової наявності правовстановлюючих документів на нерухоме майно теж створює більш сприятливі умови для злочинної діяльності. У 2013–2015 рр., незважаючи на зміну відомостей в Державному реєстрі, у розпорядженні власника залишався офіційний документ – свідоцтво або витяг. Його можна було надати до суду на підтвердження законності своїх прав. З 01.01.2016 р. речові права посвідчуються лише записами в Державному реєстрі. Достатньо змінити інформацію в Державному реєстрі й у законного власника не буде жодного документа на підтвердження його права.

Закон не передбачав жодних механізмів для запобігання незаконним рішенням у сфері державної реєстрації. Про вчинення неправомірних реєстраційних дій щодо майна власник міг дізнатися лише постфактум, часто, коли майно відчужене вже кілька разів. Ризики таємно втратити нерухоме майно для власників зросли. Власникам-фізичним особам залишалося лише періодично перевіряти інформацію в Державному реєстрі, для оперативного виявлення незаконних змін та подальшого їх скасування. Для компаній - власників об’єктів нерухомості актуальними залишаються старі й перевірені способи захисту активів, такі як застави, поруки, інші види обтяжень. В цьому аспекті важливо, щоб особи, які стали жертвами неправомірних дій, мали змогу швидко і з найменшими затратами поновити порушене право та відшкодувати заподіяну шкоду. Звичайно за допомогою адміністративного оскарження можна оперативно скасувати незаконні рішення у сфері державної реєстрації, однак після цього необхідно звертатись до суду з позовом про витребування майна з чужого незаконного володіння. Зазвичай, розгляд такого позову міг тривати до півроку і тягнув за собою значні судові витрати. А отже, значно збільшився ризик непомітно і швидко втратити право власності на майно, а відновлення цього права так залишилося досить довгою і дорогою процедурою.[[4]](#footnote-4)

Ця проблема із захистом права власності стала настільки очевидною, що потребувала дуже швидких законодавчих змін.[[5]](#footnote-5) Протягом 2016 року у Верховну Раду України подавалися декілька законопроектів, які в тій чи іншій степені були покликані вирішити проблему, але тільки 6 жовтня 2016 року було прийнято відповідні зміни.[[6]](#footnote-6)

Одним із основних нововведень цього закону стало те, що істотно посилюється кримінальна відповідальність за рейдерство. Так, передбачено вагомий штраф або обмеження волі на строк до 2 років для осіб, які підробляють документи для подачі державним реєстраторам. При цьому покаранню будуть притягнуті не тільки безпосередні виконавці, а й пособники -посадові особи - наприклад, нотаріус або державний реєстратор (якщо, зрозуміло, їх провина буде доведена).

Серед змін також є те, що крім кримінальної відповідальності, нові норми передбачають нові правила відчуження об'єктів нерухомого майна. Так, провести реєстраційні дії тепер можна буде тільки після того, як державний реєстратор повідомить власнику нерухомого майна про такі дії.

Ще одна новація: зміна відомостей про юридичну особу буде здійснюватися на підставі нотаріально засвідчених підписів його засновників або уповноважених ними осіб. Раніше законодавство не вимагало завіряти ці дії у нотаріуса, через що рейдерам, щоб атакувати компанію, досить лише отримати паспортні дані і номери ідентифікаційних кодів її засновників.[[7]](#footnote-7)

Наступний рік буде показовим щодо того чи зможуть ці законодавчі зміни покращити рівень захисту права власності і при цьому не зробити весь процес реєстрації нерухомості занадто обтяжливим, тривалим і важкодоступним.

***Правове регулювання прав власності об’єднань співвласників багатоквартирних будинків***

За всі роки незалежності держава, хоч і ініціювала приватизацію державного та громадського житлового фонду, насправді ніколи не вважала власників приватизованих квартир у багатоквартирних будинках реальними, а не номінальними власниками. Усупереч переходу прав власності на квартири державного і громадського житлового фонду до наймачів, викуплені і приватизовані квартири не виключалися з державного і громадського житлового фондів і не виводились у приватний житловий фонд на порушення прийнятих, але не діючих нормативно-правових актів. Як квартири, так і багатоквартирні будинки в цілому й далі зараховувалися до комунальної власності. Комунальні підприємства як господарюючі суб'єкти комунальної сфери економіки, які можуть здійснювати свою діяльність щодо об'єктів комунальної власності, поширювали свої правомочності на приватний житловий фонд багатоквартирних будинків.[[8]](#footnote-8)

Такий підхід сприяє тому, що часто власники житла в Україні опиняються в ситуації коли їх майнові права суттєво обмежуються. Зокрема, у цьому році велику дискусію[[9]](#footnote-9) [[10]](#footnote-10) у тому числі у контексті забезпечення гарантій прав власності, викликало введення в дію закону "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку".

Попри певні позитивні положення цього закону, потрібно зазначити, що втручання держави у питання, що мають вирішуватися через самоорганізацію співвласників неприпустиме. На думку деяких експертів після набуття чинності цього закону права власності у багатоквартирному будинку стали ще більшою ілюзією, ніж були до того.[[11]](#footnote-11)

Особливе занепокоєння у цьому законі викликало примусове призначення власникам квартир керуючих компаній. Щоб виправити цей недолік згодом парламентом були внесені зміни,[[12]](#footnote-12) які мали б мали б дати власникам більше часу та свободи у виборі керуючої компанії. Але не відомо чи ці зміни зможуть хоча б частково вирішити цю проблему.

***Невиконання рішень суддів, що захищають власність***

Проблема невиконання судових рішень в Україні, які захищають власність була актуальною з моменту набуття Україною незалежності і залишається такою по сьогодні. Це стосується як рішень проти держави та державних органів, так і проти приватних осіб.

Часто важливість виконання рішень національних судів в Україні підкреслюється міжнародними інстанціями, особливо Європейським судом з прав людини, який в багатьох рішеннях проти України акцентує увагу на цьому. Зокрема, пілотним рішенням Європейського суду з прав людини “Юрій Миколайович Іванов проти України” державу було зобов’язано запровадити ефективний засіб юридичного захисту, який би забезпечив адекватний та достатній захист від невиконання або затримки у виконанні рішень національного суду, за виконання якого вона несе відповідальність відповідно до принципів, встановлених практикою Європейського суду з прав людини.

Комітет Міністрів Ради Європи (інституція на яку покладено нагляд за виконанням рішень Європейського суду) при оцінці ситуації з станом виконання судових рішень Україною у вересні 2016 року підкреслив, що проблема невиконання або затримки виконання внутрішніх судових рішень триває в Україні уже понад десять років. Проблема роками залишається не вирішеною незважаючи на численні рекомендації Комітету Міністрів наданні Україні і попри наявність пілотного рішення щодо цього питання Європейського суду з прав людини. Комітет міністрів підкреслив, зокрема, що невиконання рішень національних судів "є надзвичайно небезпечним, не в останню чергу через порушення принципу верховенства права, а також через зниження рівня довіри громадян до судової системи і загалом ставить під питання довіру до держави в цілому.[[13]](#footnote-13)

За висновками Комітету Міністрів Ради Європи, проблема невиконання та тривалих затримок у виконанні рішень судів залишилася і в цьому році. Закон «Про гарантії держави щодо виконання рішень суду» та зміни до нього не вирішили проблеми взагалі і до ЄСПЛ продовжують поступати численні скарги громадян України з даного питання. Так, 10 червня 2016 року Секретаріат Європейського суду з прав людини повідомив Комітет Міністрів Ради Європи про те, що ця ситуація в Україні представляє собою одну із найбільш серйозних проблем, бо більше 9 000 скарг з одного і того самого питання (невиконання або необґрунтовано довге виконання судових рішень) наразі перебувають на розгляді у ЄСПЛ.[[14]](#footnote-14)

Вже багато років уряд України намагається якимось чином вирішити цю проблему або принаймні зменшити негативні наслідки невиконання судових рішень. Зокрема у свій час було прийнято вже згаданий Закон України «Про гарантії держави щодо виконання рішень суду» у який на сьогодні вже багато разів вносилися зміни. Також приймалися зміни до інших законів, які в тій чи іншій степені стосувалися цієї проблематики, десятками приймалися постанови уряду щодо процедурних аспектів виконання судових рішень. Але попри прийняття окремих законодавчих змін і удосконалення процедур виконання судових рішень в Україні ці заходи виявлялися не ефективними[[15]](#footnote-15) і проблема не тільки не вирішена, але масштаб її тільки збільшується.

Навіть запропонований Урядом у 2015 році механізм погашення боргів по невиконаним судовим рішенням казначейськими векселями так і не запрацював. Механізм мав полягати у тому, що борги по виплатах за судовими рішеннями (як національними так і ЄСПЛ) , а саме 7,544,562,370 гривень боргу можуть бути частково погашені за рахунок фінансових казначейських векселів строком обігу до семи років (стаття 20 Закону України «Про Державний бюджет на 2016 рік»). Слід зазначити, що сам запропонований механізм містив істотні недоліки і це відзначають правозахисні організації, зокрема УГСПЛ.[[16]](#footnote-16)

Сприяє ускладненню ситуації відсутність необхідних коштів необхідних для виконання у тому числі вже прийнятих рішень національних судів, де держава є боржником. Обсяг фінансування, яке закладається у річному бюджеті є недостатнім.

Проблему ефективності заходів, які проводяться Україною у цій сфері визнає не тільки Комітет міністрів Ради Європи, але і уряд України. Особливо непокоїть, що цей Комітет відзначає відсутність прогресу у тому, що роблять державні органи України і через це у 2016 році навіть організовують окремі зустрічі з урядом України разом із іншими міжнародними структурами такими як МВФ і Світовий банк. [[17]](#footnote-17)

Також залишається не вирішеним ключовий аспект, який є одним із чинників виникнення проблеми невиконання судових рішень, а саме неспроможність держави виконати взяті на себе соціальні зобов’язання.

Водночас позитивним є спроби держави підвищити ефективність державної виконавчої служби. Зокрема у цьому році були прийняті Закони “Про органи та осіб, які здійснюють примусове виконання судових рішень і рішень інших органів” (проект №2506а) та “Про виконавче провадження”. Згідно цих законів примусове виконання судових рішень і рішень інших органів тепер покладається не тільки на органи державної виконавчої служби але у визначених випадках – на приватних виконавців. Є сподівання, що запровадження інституту приватних виконавців зможе в якійсь мірі покращити виконання судових рішень в Україні.

***Гарантії та захист права власності в умовах окупації, анексії територій, збройних***

***конфліктів, воєнних дій.***

Військовий конфлікт на сході України ще більше загострив проблему тотальної зневаги до майна та власності, а з нею й до людської гідності. Обстріли громадських будівель з облаштуванням там військових об’єктів, відбирання житла та віджимання бізнесу стали, на жаль, традиційним фоном протистоянь. А випадки відвертого пограбування представниками добровольчих батальйонів національної гвардії місцевих жителів важко ототожнити із боротьбою за «уми» мешканців Донбасу.[[18]](#footnote-18)

За різними оцінками втрати від руйнування інфраструктури під час бойових дій на сході нашої країни знаходяться у діапазоні від 469 млн[[19]](#footnote-19) до 15 млрд доларів США[[20]](#footnote-20). Основну частку становлять збитки, завдані транспортному та енергетичному секторам. Суттєву шкоду було

заподіяно системам водопостачання й водовідведення, а також житловим будинкам і громадським будівлям. У цілому негативні наслідки для фізичної інфраструктури та надання пов’язаних із нею послуг можна розділити на три великі категорії: a) збитки, спричинені інтенсивними бойовими діями й артилерійськими обстрілами поблизу основних об’єктів; б) втрата об’єктів, що опинилися під контролем антиурядових озброєних груп; в) збитки, завдані інфраструктурі послуг і постачання, які унеможливлюють надання послуг постраждалому населенню.[[21]](#footnote-21) При цьому мало місце порушення як норм національного, так і міжнародного гуманітарного права. Численні приклади такого порушення можна знайти у звіті Української Гельсінської спілки з прав людини «Мій дім – чужа фортеця: право власності в умовах збройного конфлікту на сході України» [[22]](#footnote-22)

Щодо забезпечення права власності на окупованих територіях, то сучасне міжнародне право стоїть на захисті права власності, що чітко випливає з положень окремих міжнародних договорів (ст. 1 Протоколу 1 до ЄКПЛ, ст. 46 Гаазької конвенції про закони і звичаї суходільної війни, IV Женевська конвенція про захист цивільного населення під час війни). Дії Російської Федерації, як держави-окупанта, продовжують призводити до масових порушень права власності на окупованих територіях АР Крим та міста Севастополь.[[23]](#footnote-23)

За даними, які основані на офіційних джерелах та рішеннях окупаційної влади, 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.

Зокрема, відповідно до прийнятих 28 лютого 2015 року постанов так званого «уряду» м. Севастополь «Про деякі питання націоналізації майна» № 123-ПП та №118-ПП, в державну власність передано рухоме і нерухоме майно, майнові права і нематеріальні активи 15 підприємств, які раніше знаходилися у приватній власності. Серед них, підприємства, які до 1 березня 2015 року не привели свої установчі документи у відповідність до законодавства РФ, а також не звернулись з заявою про їх внесення до єдиного державного реєстру юридичних осіб. Наприклад, ПАТ «Севморзавод» і ТОВ «Севморсудоремонт». У «власність міста» також було передано комплекс будівель аеропорту «Бельбек» та інше майно.

Крім того, держава-окупант продовжує знищення майна шляхом знесення об’єктів, які визнаються самочинним 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. Найбільш гучним таким порушенням є знищення окупаційною владою шляхом підриву 16-поверхового дому по вулиці Капітанській в місті Севастополі, яке відбувалось на підставі судового рішення з посиланнями на порушення умов дозволів, виданих ще української владою. Іншим прикладом порушення права власності може слугувати знесення 6 липня 2015 року торговельних павільйонів на ринку по вулиці Козлова у місті Сімферополі. Проведення цієї акції відбувалося за умов, які виключили будь-яку можливість для власників вивезти належне їм майно. Всього було демонтовано біля 360 торгових павільйонів.[[24]](#footnote-24)

Всі юридичні особи, які були зареєстровані на території АР Крим та міста Севастополь, відповідно до законодавства РФ підлягали обов’язковій перереєстрації. Відомі випадки, коли під приводом формальної невідповідності представлених документів у проведенні перереєстрації деяких юридичних осіб владою РФ було відмовлено. В подальшому майно таких юридичних осіб було націоналізовано.

Крім цього, через окупацію Криму продовжують існувати проблеми, пов’язані зі складнощами при евакуації майна з окупованої території на материкову частину України чи навпаки – з переміщенням майна на півострів; з оскарженням у судовому порядку правомірності приватизації державної чи комунальної власності; з неможливістю отримати назад грошову заставу, яка була внесена в якості запобіжного заходу в кримінальному процесі; з блокуванням банківських рахунків в Україні; з поширенням заборони на володіння майном іноземцями (наприклад, стосовно землі або медіа-ресурсів); з неможливістю закінчити розпочату приватизацію.[[25]](#footnote-25) Варто зазначити, що перелік наведених прикладів порушення права власності не є вичерпним.[[26]](#footnote-26)

**3 Діяльність органів влади щодо обмеження права власності**

***Вилучення майна у результаті позасудової конфіскації***

17 березня 2016 року Верховна Рада України прийняла у першому читанні проект закону №4057, який передбачав введення позасудової конфіскації майна. Положення законопроекту передбачали конфіскацію майна до прийняття судом рішення щодо вчинення особою протиправних дій. Більше того, така конфіскація могла б бути застосована до так званих "третіх осіб", тобто – громадян, які не обов’язково знали про те, що отримали майно у правопорушника. Слід відзначити, що у випадку прийняття цього проекту як закону створювало б суттєві ризики для захисту права власності в Україні.[[27]](#footnote-27)

За оцінками багатьох експертів[[28]](#footnote-28) [[29]](#footnote-29) [[30]](#footnote-30) цей проект суперечить Конституції України, міжнародним актам та посягає на право власності громадян, що можуть бути непричетними до вчинення корупційних злочинів, та ігнорує права добросовісних набувачів.

Положення проекту також не відповідають міжнародним актам, зокрема – Конвенції ООН проти корупції та Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод. Така невідповідність матиме наслідком те, що судові рішення про подібну конфіскацію не будуть визнаватись та виконуватись іноземними державами.

А з іншого боку застосування положень проекту у разі його прийняття з високою ймовірністю буде визнане Європейським Судом з прав людини як порушення Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод.

Представництво ЄС в Україні[[31]](#footnote-31), Генеральний директорат з прав людини і верховенства права Ради Європи[[32]](#footnote-32), ОБСЄ[[33]](#footnote-33) та інші міжнародні інституції розкритикувало проект вважаючи, що підхід запропонований у проекті 4057, погіршує законодавство в даній сфері і не містить достатніх гарантій захисту права власності.

У квітні 2016 року було прийнято рішення про відкликання цього законопроекту №4057[[34]](#footnote-34) не в останню чергу через великий розголос у ЗМІ і активну діяльність правозахисних організацій. Але сама ініціатива нікуди не зникла і у липні 2016 року було зареєстровано новий законопроект №4890 про спецконфіскацію, який так само як і попередній проект на цю тему, суперечить стандартам ЄС.[[35]](#footnote-35) [[36]](#footnote-36)

***Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення***

Питання про необхідність зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення є актуальним та одним із найбільш дискусійних упродовж багатьох років. Так, прибічники зняття мораторію наполягають на тому, що власники сільськогосподарської землі повинні мати право розпоряджатися належними їм ділянками, указуючи на те, що дія мораторію призводить до порушення прав власників та існування тіньового ринку землі. Водночас противники вільного продажу землі вказують на те, що зняття мораторію може призвести до позбавлення великої кількості громадян України прав власності на землю та до концентрації значних земельних ресурсів у руках небагатьох великих землевласників, якими можуть виявитися іноземні виробники.

Земельний кодекс України визначає право власності на землю як право володіти, користуватися та розпоряджатися земельними ділянками. Тому заборона на продаж земельних ділянок сільгосппризначення є обмеженням права власності на землю. Відсутність можливості її продажу унеможливлює кредитування сільгоспвиробників під заставу землі, а відсутність коштів унеможливлює розвиток дрібних сільськогосподарських виробництв, наприклад фермерських господарств.

Безумовно, що земельне законодавство потребує систематизації та оновлення задля усунення суперечностей і колізій. Але, за 15 років дії мораторію Україна так і не підійшла впритул до цілей, які ставилися коли запроваджували цей мораторій. До сьогодні не прийнято законодавства щодо ринку земель сільськогосподарського призначення лише вносяться чергові законопроекти, які мають як своїх прихильників так і опонентів.[[37]](#footnote-37)

Профільний комітет Верховної Ради з питань аграрної політики та земельних відносин, Міністерство аграрної політики та продовольства, Держгеокадастр — головні гравці в реалізації законодавчих ініціатив щодо земельних відносин часто мають різне бачення правового регулювання ринку земель, а також всередині установ теж нема злагодженості.[[38]](#footnote-38) І як результат у жовтні 2016 року мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення було вчергове продовжено.

А між тим, попри мораторій земля продовжує активно скуповуватися, створюються все нові і нові «тіньові схеми» її купівлі[[39]](#footnote-39) і це аж ніяк не сприяє захищеності прав власників земель сільськогосподарського призначення.

Водночас питання захисту прав власників земельних ділянок в Україні все частіше стає предметом розгляду Європейського суду з прав людини. Так у травні 2016 р. Європейський суд з прав людини вперше комунікував справу, яку підтримує Центр стратегічних справ УГСПЛ, де скаржник є власником земельного паю, котрий, не маючи змоги реалізувати конституційне право власності на нього та не добившись захисту цього права в судових інстанціях рідної держави, був змушений апелювати до Європейського суду.

Слід зазначити, що існує висока ймовірність того, що Європейський суд визнає порушення права власності у цих справах, і в такому випадку Україна буде нести величезні вже фінансові витрати, які очевидно будуть зумовлені зволіканням з боку держави вирішити питання функціонування ринку землі.

***Рекомендації***

1. Створити прозору й ефективно працюючу систему державної реєстрації прав на нерухоме майно, яка була б достатньо захищеної від несанкціонованого втручання.

2. Забезпечити існування ефективного судового захисту прав власників і, зокрема, здійснити заходи щодо вирішення проблеми невиконання рішень національних судів, що захищають власність, у тому числі вдосконалити судовий контроль за виконанням рішень судів, а також припинити дію мораторіїв щодо примусового продажу майна державних підприємств. Крім того, забезпечити якнайшвидшу реалізацію положень ЗУ «Про гарантії держави щодо виконання судових рішень» і виділення достатніх фінансових ресурсів на його виконання.

3. Забезпечити достатній рівень гарантій прав власності об’єднаням співвласників багатоквартирних будинків у тому числі при прийняті нового чи зміні існуючого законодавства у цій сфері.

4. Поетапно зняти мораторій на відчуження та зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Сприяти прийняттю Закону «Про ринок земель».

5.  Удосконалити захист прав власників земельних ділянок, створити механізми протидії силовому захопленню цих земель, прийняти законодавчі акти, які б урегулювали основні аспекти функціонування ринку землі.

6. Удосконалити механізм зміни цільового призначення земельних ділянок та встановити чіткі критерії, за допомогою яких визначатимуться можливості або обмеження у використанні земельної ділянки.

7. Не допускати впровадження конфіскацій без рішення суду в умовах не забезпечення достатніх гарантій захисту права власності.

8. Здійснити врегулювання проблеми вилучення земель і житла з мотивів суспільної необхідності в чіткій відповідності до Конституції і взятих Україною на себе міжнародних зобов’язань.

1. The International Property Rights Index 2015 [Electronic Resource]. – Way of access : <http://internationalpropertyrightsindex.org/introduction> [↑](#footnote-ref-1)
2. The International Property Rights Index 2015 [Electronic Resource] <http://internationalpropertyrightsindex.org/countries> [↑](#footnote-ref-2)
3. Самбірський Мар’ян Михайлович «Слабкі місця» державного реєстру речових прав <http://ukrfactor.com/pdf/%E2%84%9631-32%28529-530%29.pdf> [↑](#footnote-ref-3)
4. Самбірський Мар’ян Михайлович «Слабкі місця» державного реєстру речових прав <http://ukrfactor.com/pdf/%E2%84%9631-32%28529-530%29.pdf> [↑](#footnote-ref-4)
5. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

   до проекту Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо запровадження європейських стандартів захисту прав власності та економічних інтересів громадян та інвесторів"

   <http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/GH3WR00A.html> [↑](#footnote-ref-5)
6. Закон про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності

   <https://www.ukrinform.ua/rubric-politycs/2096629-nardepi-pidtrimali-antirejderskij-zakon.html> [↑](#footnote-ref-6)
7. Нотариусов и регистраторов ждет уголовная ответственность за участие в рейдерстве Анна Шульгина,

   «Судебно-юридическая газета» № 38-40 (356-358), 14 стр., 24 октября 2016 <http://sud.ua/newspaper/2016/10/24/96589-notariysov-i-registratorov-zhdet-ygolovnaya-otvetstvennost-za-ychastie-v-rejderstve/print?BPCTRY=1> [↑](#footnote-ref-7)
8. Дискримінація за майновою ознакою?

   Більше читайте тут: <http://gazeta.dt.ua/energy_market/diskriminaciya-za-maynovoyu-oznakoyu-yakscho-vlada-spravdi-hoche-chesnih-reform-nehay-spitaye-yak-yih-robiti-v-tih-dlya-kogo-voni-roblyatsya-_.html> [↑](#footnote-ref-8)
9. Застереження до Закону «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» <http://lb.ua/blog/andriy_pavlovskiy/328657_zasterezhennya_zakonu_pro.html> [↑](#footnote-ref-9)
10. Дискримінація за майновою ознакою?

    Більше читайте тут: <http://gazeta.dt.ua/energy_market/diskriminaciya-za-maynovoyu-oznakoyu-yakscho-vlada-spravdi-hoche-chesnih-reform-nehay-spitaye-yak-yih-robiti-v-tih-dlya-kogo-voni-roblyatsya-_.html> [↑](#footnote-ref-10)
11. Ілюзія власності <http://gazeta.dt.ua/energy_market/ilyuziya-vlasnosti-_.html> [↑](#footnote-ref-11)
12. Верховна Рада продовжила повноваження ЖЕКів

    <http://economics.unian.ua/realestate/1375275-verhovna-rada-prodovjila-povnovajennya-jekiv.html> [↑](#footnote-ref-12)
13. CM/Notes/1265/H46-34 H46-34 Yuriy Nikolayevich Ivanov (Application No. 40450/04) and Zhovner group (Application No. 56848/00) v. Ukraine <https://search.coe.int/cm/Pages/result_details.aspx?ObjectID=090000168069d254#_ftn4> [↑](#footnote-ref-13)
14. Невиконання або тривале виконання остаточного рішення національного суду <https://precedent.in.ua/2016/07/10/nevykonannya-abo-tryvale-vykonannya-ostatochnogo-rishennya-natsionalnogo-sudu/> [↑](#footnote-ref-14)
15. CM/Notes/1265/H46-34 H46-34 Yuriy Nikolayevich Ivanov (Application No. 40450/04) and Zhovner group (Application No. 56848/00) v. Ukraine [↑](#footnote-ref-15)
16. <https://rm.coe.int/CoERMPublicCommonSearchServices/DisplayDCTMContent?documentId=09000016804ae13c> [↑](#footnote-ref-16)
17. CM/Notes/1265/H46-34 H46-34 Yuriy Nikolayevich Ivanov (Application No. 40450/04) and Zhovner group (Application No. 56848/00) v. Ukraine [↑](#footnote-ref-17)
18. Право власності в умовах збройного конфлікту на сході України <http://helsinki.org.ua/articles/pravo-vlasnosti-v-umovah-zbrojnoho-konfliktu-na-shodi-ukrajiny/> [↑](#footnote-ref-18)
19. Україна. Оцінка відновлення та розбудови миру. Аналіз впливу кризи та потреб на східній Україні, березень 2015 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ua.undp.org/content/dam/ukraine/docs/PR/RPA_V2_Ukr_4Web_lowres.pdf> [↑](#footnote-ref-19)
20. Наслідки війни: Чи перетворився Донбас на мертву економічну зону [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://link.ac/4XgB7> [↑](#footnote-ref-20)
21. Україна. Оцінка відновлення та розбудови миру. Аналіз впливу кризи та потреб на східній Україні, березень 2015 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ua.undp.org/content/dam/ukraine/docs/PR/RPA_V2_Ukr_4Web_lowres.pdf> [↑](#footnote-ref-21)
22. «Мій дім – чужа фортеця: право власності в умовах збройного конфлікту на сході України» <http://helsinki.org.ua/wp-content/uploads/2016/07/MIJ-DIM-----ChUZhA-FORTETsYa-PRAVO-VLASNOSTI-V-UMOVAH-ZBROJNOHO-KONFLIKTU-NA-SHODI-UKRAJiNY.pdf> [↑](#footnote-ref-22)
23. Ситуація з правами людини на окупованій території АР Крим та м. Севастополь <http://helsinki.org.ua/sytuatsiya-z-pravamy-lyudyny-na-okupovanij-terytoriji-ar-krym-ta-m-sevastopol-s-zajets-d-svyrydova-r-martynovskyj-v-nabuhotnyj/> [↑](#footnote-ref-23)
24. Ситуація з правами людини на окупованій території АР Крим та м. Севастополь <http://helsinki.org.ua/sytuatsiya-z-pravamy-lyudyny-na-okupovanij-terytoriji-ar-krym-ta-m-sevastopol-s-zajets-d-svyrydova-r-martynovskyj-v-nabuhotnyj/> [↑](#footnote-ref-24)
25. Ситуація з правами людини на окупованій території АР Крим та м. Севастополь <http://helsinki.org.ua/sytuatsiya-z-pravamy-lyudyny-na-okupovanij-terytoriji-ar-krym-ta-m-sevastopol-s-zajets-d-svyrydova-r-martynovskyj-v-nabuhotnyj/> [↑](#footnote-ref-25)
26. Див. наприклад «Крим без правил», випуск № 2 «Право власності», <http://crimeahumanrights.org/wp-content/uploads/2015/11/Crimea_Beyond_Rules_RU._Issue_2.pdf> [↑](#footnote-ref-26)
27. Позасудова конфіскація суперечить інтересам України - "Єврооптимісти" <http://www.pravda.com.ua/news/2016/03/30/7103781/> [↑](#footnote-ref-27)
28. <http://zik.ua/news/2016/06/16/ekspert_rozpoviv_chomu_ne_pryynyaly_zakonoproekt_pro_spetskonfiskatsiyu_709062> [↑](#footnote-ref-28)
29. Позасудова конфіскація суперечить інтересам України - "Єврооптимісти" <http://www.pravda.com.ua/news/2016/03/30/7103781/> [↑](#footnote-ref-29)
30. <http://ua.korrespondent.net/business/economics/3667153-zakon-pro-spetskonfiskatsiui-neobkhidno-doopratsuivaty-ekspert> [↑](#footnote-ref-30)
31. <https://www.ukrinform.ua/rubric-society/1989897-predstavnictvo-es-rozkritikuvalo-zakonoproekt-pro-pozasudovu-konfiskaciu.html> [↑](#footnote-ref-31)
32. <https://rm.coe.int/CoERMPublicCommonSearchServices/DisplayDCTMContent?documentId=090000168063e766> [↑](#footnote-ref-32)
33. <http://antac.org.ua/analytics/3-vysnovky-obse-pro-4057-proekt-zakonu-pro-spetskonfiskatsiyu-do-vyroku-sudu/> [↑](#footnote-ref-33)
34. Комітет ВР ухвалив зняття з розгляду законопроекту про спецконфіскацію <http://hromadske.ua/posts/komitet-vr-ukhvalyv-zniattia-z-rozhliadu-zakonoproektu-pro-spetskonfiskatsiiu> [↑](#footnote-ref-34)
35. <http://www.eurointegration.com.ua/news/2016/07/6/7051685/> [↑](#footnote-ref-35)
36. <http://www.pravda.com.ua/articles/2016/03/30/7103805/> [↑](#footnote-ref-36)
37. Земля. Дубль №… Мотор! <http://gazeta.dt.ua/macrolevel/zemlya-dubl-motor-_.html> [↑](#footnote-ref-37)
38. Що означає продовження мораторію на продаж земель <http://www.epravda.com.ua/publications/2016/11/25/612262/> [↑](#footnote-ref-38)
39. Земля. Дубль №… Мотор! <http://gazeta.dt.ua/macrolevel/zemlya-dubl-motor-_.html> [↑](#footnote-ref-39)