

Пасічник Дмитро Володимирович,
студент 4-го курсу бакалаврату факультету
правничих наук Національного університету
«Киево-Могилянська академія»

ДОЦІЛЬНІСТЬ ДІЇ МОРАТОРІЮ НА ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА ТИМЧАСОВО ОКУПОВАНИХ ТЕРИТОРІЯХ УКРАЇНИ В УМОВАХ ТРИВАЛОЇ ВІЙНИ

У Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», що відкрив для України такий довгоочікуваний ринок землі, водночас усе ще передбачено низку обмежень (якщо не сказати мораторіїв) щодо відчуження тих чи тих земель. І одне із них прямо стосується сумної сторінки модерного етапу української історії – війни і тимчасової втрати територій.

Зокрема, пункт 14-1 Перехідних положень Земельного кодексу України передбачає заборону на відчуження та зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), розташованих на тимчасово окупованих територіях у Донецькій у Луганській областях, Автономній Республіці Крим і міста Севастополя, крім передання їх у спадщину. Зазначено, що вказані угоди «у частині їх купівлі-продажу та відчуження в інший спосіб, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє, є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення)». Аналогічну норму містить і частина 6 статті 11 Закону України «Про

забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України»: «На тимчасово окупованій території будь-який правочин щодо нерухомого майна, у тому числі щодо земельних ділянок, вчинений з порушенням вимог цього Закону, інших законів України, вважається недійсним з моменту вчинення і не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю».

Очевидно, що причиною появи такої норми є невизнання Україною протиправного мілітарного захоплення її територій, утворення самопроголошених невизнаних республік. Однак постає питання доцільності встановлення такого обмеження, адже воно поширюється в першу чергу на право звичайних громадян розпоряджатися своєю власністю.

У світлі цього питання не можна не згадати про «Намібійські винятки»: сформований у практиці Міжнародного суду ООН принцип, відповідно до якого документи, видані окупаційною владою, наприклад акти реєстрацій народжень, смертей і шлюбів, суди повинні брати до уваги, якщо їх нехтування веде за собою серйозні порушення або обмеження прав громадян. Розгляд судами таких документів не означає автоматичного визнання окупаційної влади¹.

У своїй статті «Верховенство права та забезпечення прав людини на тимчасово окупованих територіях України» В. Нестерович наводить три основні засади застосування «Намібійських винятків» у практиці Європейського суду з прав людини (далі — ЄСПЛ)²:

¹ Legal Consequences for States of the Continued Presence of South Africa in Namibia (South West Africa) notwithstanding. Cour internationale de Justice — International Court of Justice | INTERNATIONAL COURT OF JUSTICE. URL: <https://www.icj-cij.org/case/53> (дата звернення: 18.01.2024).

² Нестерович В. Ф. Верховенство права та забезпечення прав людини на тимчасово окупованих територіях України. Наукові записки НаУКМА. 2017. Т. 200. Юридичні науки. С. 85–92.

1. Для людей, які проживають на тимчасово окупованій території, життя триває. І це життя потрібно зробити більш стерпним і захищеним (*Cyprus v. Turkey*, 10.05.2001, § 96³).
2. Першочерговим завданням для прав, передбачених Конвенцією про захист прав людини та основоположних свобод 1950 р., завжди має бути їх ефективна захищеність на території всіх Договірних Сторін, навіть якщо частина цієї території перебуває під ефективним контролем іншої Договірної Сторони, тобто є окупованою (*Mozer v. the Republic of Moldova and Russia*, 23.02.2016, § 142⁴).
3. Визнання актів окупаційної влади в обмеженому контексті захисту прав мешканців окупованих територій жодним чином не легітимізує таку владу (*Cyprus v. Turkey*, 10.05.2001, § 92⁵).

У рішенні *Cyprus v. Turkey* ЄСПЛ указав, що зобов'язання не визнавати акти окупаційної адміністрації — «далеке від абсолютного»⁶. ЄСПЛ зазначав у цьому рішенні про необхідність органів влади-окупанта, зокрема судів, працювати, щоб забезпечувати права приватних осіб. Відмова визнати необхідність цього позбавила б населення окупованої території навіть «мінімального стандарту прав, який вони повинні мати»⁷ (тут можна згадати й про доктрину природних прав людини, тобто таких, які належать кож-

83

³ *Case of Cyprus v. Turkey* (Application no. 25781/94), 10 May 2001. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/Eng#%7B%22itemid%22:%5B%22001-59454%22%5D%7D> (дата звернення: 18.01.2024).

⁴ *Case of Mozer v. the Republic of Moldova and Russia* (Application no. 11138/10), 23 February 2016. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/> (дата звернення: 18.01.2024).

⁵ *Case of Cyprus v. Turkey* (Application no. 25781/94), 10 May 2001. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/Eng#%7B%22itemid%22:%5B%22001-59454%22%5D%7D> (дата звернення: 18.01.2024).

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

ному від народження, незалежно від того, на якій території він перебуває, сюди ж входить і право розпоряджатися своєю власністю. Як відомо, цю доктрину втілено й у Конституції України).

У нашому випадку йдеться навіть не про документи окупаційної влади, а про цивільні правочини між громадянами (хоча, звісно, вони можуть підтверджуватися тими чи тими документами, які видає влада-окупант).

Загальновідомо, що жителі окупованих територій — у переважній більшості українці, приватні особи. Тому обмеження на купівлю-продаж земельних ділянок між ними, після того як відповідні обмеження було знято земельною реформою в 2021 р., на наш погляд, не можуть бути виправдані політикою невизнання окупації. Відповідно до Цивільного кодексу України, правочини ґрунтуються на вільній згоді сторін, яка напряду не залежить від зміни публічно-правового порядку на певній території. Оскільки в Україні вже склалася досить стала практика визнання деяких актів окупаційної влади як доказів того чи того факту, де це є необхідним для захисту прав людини, зокрема свідоцтв про смерть (першим таким рішенням було рішення Попаснянського районного суду Луганської області від 20.08.2015 р.⁸), то цілком логічним було б використовувати відповідні акти і в частині інших аспектів приватного права, зокрема тих, що стосуються переходу права власності на земельні ділянки. Як зазначала Г. Стахира у статті «Applicability of the law of de-facto regimes», головна мета приватного права — це вирішення правових спорів між приватними, рівними між собою суб'єктами, а тому його незастосування з політичних причин, у разі коли йдеть-

84

⁸ Нестерович В. Ф. Верховенство права та забезпечення прав людини на тимчасово окупованих територіях України. Наукові записки НаУКМА. 2017. Т. 200. Юридичні науки. С. 90.

ся про ефективний захист приватних інтересів особи, не є доцільним⁹.

Фактично ж стовідсоткове «превентивне» невизнання жодних правочинів щодо землі (крім спадкування), які тим не менш, зрозуміло, відбуваються між людьми, штучно створює невиправдані розбіжності у праві, що регулює права українців, які опинилися під окупацією, та усіх інших, може затьмарити в уяві частини таких українців очікування ними перемоги України та реінкорпорації територій.

Окрім того, зовсім не зрозумілим залишається механізм, за допомогою якого влада збирається надавати рух нормам-заборонам, про які було згадано вище, після повернення тимчасово окупованих територій. Очевидно, необхідним буде проведення масштабних реституцій, для чого поки що, звісно, немає жодної правової бази. Практика масових реституцій не є незною, але реституції між приватними особами у випадку добровільного відчуження власності є нонсенсом. Наприклад, у країнах Балтії реституція стосувалася повернення колишнім власникам майна, націоналізованого радянською владою¹⁰. У розробленому в рамках ООН плані Аннана з урегулювання кіпрського конфлікту реституція обмежувалася тією власністю, яка змінила володільця незаконно або за примусом¹¹. При цьому тягар доведення правомірності отри-

85

⁹ Stakhyra Hanna. Applicability of the law of de-facto regimes. 2019. URL: <http://dspace.wunu.edu.ua/handle/316497/37366> – стор. 211-213 (дата звернення: 18.01.2024).

¹⁰ Пилип Л. Реституція – відновлення соціальної справедливості? Досвід Латвії. Радіо Свобода. URL: <https://www.radiosvoboda.org/a/26802297.html> (дата звернення: 18.01.2024).

¹¹ Ronen Yaël. The Dispossessed and the Distressed: Conflicts in Land-related Rights in Transitions from Unlawful Territorial Regimes. *Conflicts Between Fundamental Rights* / Eva Brems, ed. Intersentia : Antwerpen, 2008. P. 30 (з посиланням на: Annan Plan, supra note 75, Foundation Agreement, Annex VII, Attachment 1, art. 1). URL: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1021761 (дата звернення: 18.01.2024).

мання власності лягав на її одержувача. Як зазначала Яель Ронен (Yaël Ronen), «це положення (плану Аннана. — Д. П.) можна трактувати як створення спростовної презумпції недобросовісності з боку будь-якого набувача, який користується власністю, яку не було придбано за звичайними ринковими умовами»¹². Тобто, на погляд авторки, купівля-продаж власності за ринковими умовами апіорі не могла б тягнути за собою реституцію. У своїй праці «The dispossessed and the distressed: conflicts in land-related rights in transitions from unlawful territorial regimes» Яель Ронен продемонструвала, що навіть у випадку, коли власність вибула з володіння особи не за її волею, реституція не є «панацеєю», адже все одно необхідно брати до уваги право на житло тих осіб, які де-факто наразі проживають на окупованій території, тобто принцип міжнародного права *ex factis jus oritur*¹³. І у цій ситуації, на думку авторки, необхідно прагнути до знаходження балансу між інтересами та правами колишніх власників і тих, які володіють нею нині.

Отже, аналізовані тут норми чинного законодавства навряд чи слугуватимуть меті захисту прав громадян України, які у минулому добровільно пішли на укладення тих чи тих правочинів щодо землі.

Наші пропозиції щодо покращення аналізованих норм такі:

- Ввести заборону на відчуження земельних ділянок на користь іноземних громадян на тимчасово окупованих територіях, але дозволити таке відчуження між громадянами України.
- Створити якісну інформаційну систему, яка б застосовувала передові системи шифрування та захисту інформації, до якої б громадяни України з окупованих

¹² Ibid. P. 30.

¹³ Ibid. P. 41–42.

територій мали б змогу анонімно звертатися (щоб не допустити помсти з боку окупаційної адміністрації), повідомляючи про укладений правочин і в такий спосіб легітимізуючи його. Така система здатна буде надати хоча б якусь заміну державним реєстрам і земельному кадастру, які не працюють на окупованих територіях.

Реалізація цих пропозицій навпаки б ще більше продемонструвала, що Україна не забуває про своїх громадян і в умовах тривалої війни дає їм можливість реалізувати належне їм право власності і скористатися привілеями демократичного реформування.