

**Михайло ШКІЛЬНЯК**

д.е.н., професор, завідувач кафедри менеджменту,  
публічного управління та персоналу ЗУНУ

### **ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ**

В умовах воєнного стану політика управління майном набуває особливого значення і потребує невідкладного застосування, а при необхідності корегування.

У зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України Указом Президента України № 64/2022 від 24.02.2022 р. введено воєнний стан. У відповідності до Закону України «Про правовий режим воєнного стану» № 389-VIII від 12 травня 2015 року. визначено зміст його правового режиму, порядок введення, гарантії прав і свобод людини, громадянина та прав і законних інтересів юридичних осіб, створення військових адміністрацій [3].

Воєнний стан – це особливий правовий режим, що вводиться в Україні або в окремих її місцевостях у разі збройної агресії чи загрози нападу, небезпеки державній незалежності України, її територіальній цілісності та передбачає надання відповідним органам державної влади, органам місцевого самоврядування повноважень, потрібних для відведення загрози, відсічі збройної агресії та забезпечення національної безпеки, усунення загрози небезпеки державній незалежності України, її територіальній цілісності, а також тимчасове, зумовлене загрозою, обмеження конституційних прав і свобод людини й громадянина та прав і законних інтересів юридичних осіб із зазначенням строку дії цих обмежень [3].

На території, де введений воєнний стан, з метою забезпечення дії Конституції та законів України, запровадження і здійснення заходів правового режиму воєнного стану, оборони, цивільного захисту, громадської безпеки і порядку, охорони правових свобод і законних інтересів громадян можуть утворюватися тимчасові державні органи – військові адміністрації.

Саме військові адміністрації наділені особливими повноваженнями в сфері управління майном, серед них:

– управління об'єктами житлово-комунального господарства, побутового, торговельного обслуговування, транспорту і зв'язку, що перебувають у

комунальній власності відповідних територіальних громад, забезпечення їх належного утримання та ефективної експлуатації необхідного рівня та якості послуг населення;

– встановлення для підприємств, установ та організацій, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад розміру частки прибутку, яка підлягає зарахуванню до місцевого бюджету;

– здійснення управління майном, яке перебуває в комунальній власності відповідної територіальної громади (крім вирішення питань відчуження, у тому числі і шляхом приватизації комунального майна та надання комунального майна в оренду на строк понад один рік);

– примусове відчуження майна, що перебуває у комунальній або приватній власності, вилучення майна державних підприємств, державних господарських об'єднань для потреб держави на підставі відповідних документів;

– здійснення управління об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, що перебувають в управлінні районних, обласних рад (крім вирішення питань відчуження, у тому числі шляхом приватизації таких об'єктів);

– використання місцевих радіостанцій, телевізійних центрів та друкарень для військових потреб;

– припинення роботи приймально-передавальних радіостанцій особистого і колективного користування та переробки інформації через комп'ютерні мережі;

– вилучення у підприємств, установ і організацій усіх форм власності, окремих громад електронного комунікаційного обладнання, телевізійної, відео-і аудіоапаратури, комп'ютерів та інших технічних засобів у разі порушення вимог або невиконання заходів правового режиму воєнного стану;

– встановлення порядку використання фонду захисних споруд цивільного захисту [3].

Таким чином, в умовах воєнного стану вступають в силу нові способи використання майна і суб'єкти управління ним. Найбільш поширеним і необхідним серед способів управління майном виступають примусове відчуження та вилучення майна усіх форм власності.

В цей же час, ст. 41 Конституції України передбачає, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним, але примусове відчуження об'єктів права приватної власності

може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану [1].

Цивільний кодекс України передбачає, що в умовах воєнного або надзвичайного стану майно може бути примусово відчужене у власника з наступним повним відшкодуванням його вартості, а у разі повернення майна особі у неї поновлюється право власності на це майно, одночасно вона зобов'язується повернути грошову суму або річ, яка була нею одержана у зв'язку з реквізицією, з вирахуванням розумної плати за використання цього майна [2].

Аналізуючи проблеми відчуження та вилучення майна в умовах воєнного стану слід розуміти різницю цих способів управління.

Примусове відчуження майна – позбавлення власника права власності на індивідуально визначене майно, що перебуває у приватній або комунальній власності та яке переходить у власність держави для використання в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану за умови попереднього або наступного повного відшкодування його вартості, а вилучення майна – позбавлення державних підприємств, державних господарських об'єднань права господарського відання або оперативного управління індивідуально визначеним державним майном з метою його передачі для потреб держави в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану [4].

Таким чином, різниця полягає в тому, що примусове відчуження майна застосовується до об'єктів комунальної та приватної форм власності з подальшою компенсацією їх вартості, а вимушене відбувається виключно за рахунок державного майна та без відшкодування його вартості.

Досить важливим є те, що примусове відчуження і вилучення майна в режимі воєнного стану здійснюється за рішенням військового командування погодженим з місцевими державними органами, або виконавчим органом відповідної місцевої ради. В місцевостях, де ведуться бойові дії, подібне погодження не передбачене.

Новітнім є спосіб безоплатної передачі об'єктів комунальної власності в державну власність в умовах воєнного стану. Ініціатором такої передачі з метою задоволення потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану

повинно виступати військово командування. Безоплатна передача здійснюється за рішенням:

- сільських, селищних, міських, районних у містах рад – щодо об'єктів права комунальної власності відповідних територіальних громад;
- районних, обласних рад – щодо об'єктів права спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст, що перебувають в управлінні районних та обласних рад.

У разі неможливості ухвалення відповідною місцевою радою рішення про передавання комунального майна у державну власність таке рішення приймається сільським, селищним, міським головою, головою районної у місті, районної, обласної ради або секретарем, заступником голови відповідної ради з наступним його затвердженням відповідною радою згідно із законом. Відповідне рішення ухвалюється зазначеними особами в порядку, установленому законом.

Передавання комунального майна в державну власність оформляється актом приймання-передачі, який підписується сільським, селищним, міським головою, головою районної в місті, районної, обласної ради або секретарем, заступником голови відповідної ради та уповноваженою особою військового командування.

Особливістю передачі майна при примусовому відчуженні є те, що право власності на таке майно виникає з дати підписання акту приймання передачі.

Однак це суперечить вимогам законодавства про державну реєстрацію прав на нерухомість. Згідно ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» права на нерухоме майно виникають з моменту такої реєстрації [5]. А вже момент виникнення права власності має важливе значення для належного захисту учасників майнових відносин.

Майно, що підлягає примусовому відчуженню, оцінюється в порядку, установленому законодавством про оцінювання майна, майнових прав та професійну оцінювальну діяльність.

Саме Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінку діяльності в Україні» передбачає такий порядок, який включає проведення рецензування об'єктів оцінки і саме головне, що вона є обов'язковою для об'єктів власності територіальних громад. Рецензування здійснюється оцінювачами, які працюють в органах державного регулювання оціночної

діяльності та інших державних органах і органах місцевого самоврядування та мають не менше ніж трирічний досвід практичної оціночної діяльності і експертними радами саморегульвних організацій оцінювачів. Рецензування здійснюється на платній основі [7].

На нашу думку саме в процесі здійснення процедури оцінки можуть виникати проблеми в термінах її проведення та об'єктивності. Враховуючи воєнний стан, вважаємо за необхідність внесення змін до законодавчих актів щодо відміни процедури рецензування як виняткової умови, а розбіжності учасників майнових і оціночних відносин врегульовувати в судовому порядку.

Право на відшкодування вартості майна (компенсацію) у разі його примусового відчуження в умовах воєнного стану мають юридичні особи комунальної і приватної форм власності та власності фізичних осіб, в яких відчужені будівлі, споруди, транспортні засоби та інше майно для потреб держави, або їх правонаступники.

Попереднє повне відшкодування вартості примусово відчуженого майна здійснюється на підставі документа, що містить висновок про вартість майна на дату його оцінки, яка проведена у зв'язку з прийняттям рішення про його примусове відчуження.

Для отримання наступної повної компенсації за примусово відчужене в умовах правового режиму воєнного стану майно його колишній власник або уповноважена ним особа після скасування правового режиму воєнного стану звертається до територіального центру комплектування та соціальної підтримки за місцем відчуження майна із заявою, до якої додаються акт і документ, що містить висновок про вартість майна.

Якщо після скасування воєнного стану майно, яке було примусово відчужене збереглося, а колишній власник або уповноважена ним особа наполягає на поверненні майна, таке повернення здійснюється в судовому порядку. Підставою для повернення майна є рішення суду, яке набрало законної сили, також в судовому порядку розглядаються спори, пов'язані з відшкодуванням вартості примусово відчуженого майна.

Одним із способів управління майном, в тому числі під час воєнного стану, залишається оренда об'єктів державної та комунальної форм власності із внесеними змінами до чинного законодавства, що надають нові можливості, в тому числі, для релокації бізнесу з прифронтових регіонів [8]. До кінця 2022 року

повністю звільнено від орендної плати орендарів в місцях де ведуться бойові дії, а до 30 вересня в тих областях, які постраждали від війни. До 30 травня цього року за оренду держмайна не сплачуватимуть в областях з наявною загрозою бойових дій. В усіх інших регіонах орендарі об'єктів державного майна отримують знижку 50 відсотків, а орендарі єдиних майнових комплексів сплачуватимуть на 25 відсотків менше. Підприємства з небезпечних регіонів отримують нові можливості для переміщення свого бізнесу завдяки пільговій оренді – протягом перших 6 місяців вони сплачуватимуть лише 1 гривню за 1 квадратний метр на новому місці.

Поряд з цим внесено ще ряд змін щодо управління майном під час оренди:

- на всій території України звільняються від орендної плати особи, які були призвані або прийняті на військову службу після оголошення воєнного стану;
- органи місцевого самоврядування мають можливість додатково приймати рішення щодо звільнення та знижок за договорами оренди комунального майна;
- авансовий внесок та забезпечувальний депозит для договорів зменшено до розміру однієї місячної орендної плати. Передбачено можливість повернення забезпечувальних депозитів орендарям;
- не застосовуються обмеження та вимоги щодо суборенди для чинних договорів;
- автоматично продовжуватиметься дія договорів оренди, які завершуються в період воєнного стану. Договори оренди можуть бути достроково припинені за заявою орендаря;
- земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності можуть надаватися у користування лише для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

З метою створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану внесені зміни до Земельного кодексу України щодо управління землями як об'єктами власності сільськогосподарського призначення, а саме [3]:

- автоматична пролонгація на один рік договорів оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення (державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок приватної власності) без волевиявлення сторін та без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договорів,

строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану;

– передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім тих, що перебувають у постійному користуванні осіб, які не належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій), а також нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв) здійснюється розпорядниками таких земель на таких умовах:

1) розмір орендної плати не може перевищувати 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;

2) орендар земельної ділянки не має права на: поновлення договору оренди землі, передачу земельної ділянки в суборенду, зміну угідь земельної ділянки та її цільового призначення, будівництва на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна, закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень, переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу, відчуження, передачу в заставу (іпотеку) права користування земельною ділянкою, поділ земельної ділянки, об'єднання її з іншою земельною ділянкою, а також використання для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об'єктів.

3) договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі, та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця (до прикладу через онлайн сервіс «Дія»);

4) передача в оренду земельної ділянки здійснюється без проведення земельних торгів;

5) формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється без внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється за рішенням органу, уповноваженого передавати земельну ділянку в оренду, та затверджується таким органом. Право оренди земельної ділянки, переданої в оренду не підлягає державній реєстрації.

6) земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності можуть надаватися у користування лише для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Землекористувачі, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності на праві постійного користування (крім державних, комунальних підприємств, установ, організацій), емпітевзису, можуть передавати такі земельні ділянки в оренду строком до одного року для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, тощо.

Здійснений аналіз дає змогу зробити висновок про те, що в умовах воєнного стану новітні способи управління майном спрямовані на ефективне використання державного і комунального майна з метою підтримки та розвитку бізнесу та визначені механізмів передачі, примусового відчуження, вилучення у юридичних та фізичних осіб для потреб держави, що є обґрунтовано необхідним.

Разом з цим питання захисту прав власності було і залишається досить актуальним, в тому числі в умовах воєнного стану. Особливий інтерес дане питання викликає саме зараз, в умовах реального часу воєнного стану як у науковців, так і практиків, оскільки, в ході практичного застосування законодавчої та нормативної бази видно певні прогалини, що зобов'язують внесення змін до відповідних законодавчих та нормативних актів, з метою формування ефективного механізму використання майна і захисту прав власників.

#### *Список використаних джерел:*

1. Конституція України (<https://zakon.rada.gov.ua>).
2. Цивільний кодекс України (<https://zakon.rada.gov.ua>).
3. Земельний кодекс України (<https://zakon.rada.gov.ua>).
4. Закон України «Про правовий режим воєнного стану» № 389-VIII від 12 травня 2015 року.
5. Закон України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» (<https://zakon.rada.gov.ua>).
6. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (<https://zakon.rada.gov.ua>).
7. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (<https://zakon.rada.gov.ua>).
8. Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного і комунального майна в період дії воєнного стану» (<https://zakon.rada.gov.ua>).