

Підписати не можна ветоувати: новий закон у сфері примусового відчуження приватних земель в умовах воєнного стану

Євгеній Павлович Суєтнов*

*Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого,
Харків, Україна*

**e-mail: ye.p.suyetnov@nlu.edu.ua*

Анотація

Актуальність теми дослідження обумовлена прийняттям 25.03.2025 р. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури», який нині направлено на підпис Президенту України та який встановлює особливий порядок примусового відчуження земель приватної власності в умовах воєнного стану. Метою дослідження є аналіз положень указанного Закону, процесу його прийняття та перспектив реалізації. Для досягнення цієї мети застосовано комплекс методів наукового пізнання, а саме: діалектичний, формально-юридичний, методи аналізу та синтезу, зокрема логічного аналізу, прогностичний та ін. У статті окреслено фундаментальні засади та сучасну правову базу примусового відчуження приватних земель як із мотивів суспільної необхідності, так і в умовах воєнного стану, також проаналізовано ті новели, які запропоновані зазначеним Законом, і передусім ст. 14¹ «Особливості примусового відчуження земельних ділянок, іншого нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності в умовах воєнного стану для розміщення об'єктів оборонно-промислового комплексу та об'єктів інфраструктури в Ужгородському районі Закарпатської області», якою має бути доповнено Закон України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану». Зроблено висновок, що врегульовані цією статтею суспільні відносини, по суті, мали б підпадати під дію Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», який передбачає ґрунтовніший захист прав приватних власників, тоді як в іншому випадку власники земельних ділянок можуть бути позбавлені важливих гарантій.

Ключові слова: земельне право та законодавство; приватна власність на землю; примусове відчуження земельної ділянки; суспільна необхідність; воєнний стан.

Signature Cannot Be Vetoed: New Law in the Field of Compulsory Alienation of Private Land under Martial Law

Yevhenii P. Suietnov*

Yaroslav Mudryi National Law University,
Kharkiv, Ukraine

*e-mail: ye.p.suyetnov@nlu.edu.ua

Abstract

The relevance of the research topic is due to the adoption on 25.03.2025 of the Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on the Use of Land Plots for the Development of Digital Infrastructure", which is currently being sent to the President of Ukraine for signature and which establishes a special procedure for the expropriation of private property land under martial law. The purpose of the study is to analyse the provisions of the said Law, the process of its adoption and the prospects for its implementation. To achieve this goal, the author uses a range of methods of scientific cognition, namely: dialectical, formal and legal, methods of analysis and synthesis, in particular, logical analysis, prognostic, etc. The article outlines the fundamental principles and the current legal framework for the expropriation of private land, both for reasons of public necessity and under martial law, and also analyses the novelties proposed by the said Law, and, first of all, Article 14' "Peculiarities of Compulsory Alienation of Land Plots and Other Real Estate for Reasons of Public Necessity under Martial Law for the Placement of Defence Industry Facilities and Infrastructure Objects in Uzhhorod District of Zakarpattia Region", which should be supplemented by the Law of Ukraine "On Transfer, Compulsory Alienation or Seizure of Property under the Legal Regime of Martial Law or State of Emergency". It is concluded that the social relations regulated by this article should essentially fall under the Law of Ukraine "On Alienation of Land Plots and Other Privately Owned Real Estate Located Thereon for Public Needs or for Motives of Public Necessity", which provides for more thorough protection of the rights of private owners, while otherwise land plot owners may be deprived of important guarantees.

Keywords: Land Law and Legislation; Private Ownership of Land; Compulsory Alienation of a Land Plot; Public Necessity; Martial Law.

Вступ

Від початку повномасштабного російського вторгнення 24.02.2022 р. Президентом України було введено воєнний стан [1], строк дії якого продовжується й донині. Відтоді правове регулювання суспільних відносин, зокрема й земельних, зазнало суттєвих змін. Не оминули такі зміни і питання примусового відчуження земельних ділянок, які перебувають у приватній власності.

Так, 25.03.2025 р. було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок

для розбудови цифрової інфраструктури», який нині направлено на підпис Президенту України та який виявився вкрай дискусійним і суперечливим, оскільки встановив новий порядок примусового відчуження приватних земель.

Ураховуючи важливість якісного та послідовного правового регулювання земельних відносин у цілому та відносин із примусового відчуження земельних ділянок приватної власності зокрема, існує нагальна потреба у всебічному та ґрунтовному аналізі вказаного Закону, що виявляється доцільним не лише з теоретичного, а й із практичного погляду. Отже, метою статті є дослідження основних положень Закону, процесу його прийняття та перспектив подальшої реалізації.

Огляд літератури

Питання правового регулювання примусового відчуження приватних земель привертають увагу багатьох учених, серед яких: І. В. Бойченко [2], К. Вітанен [3], Д. В. Дудник [4], Н. В. Ільків та О. В. Ільницький [5], Т. Кальбро [6], О. М. Клименко [7], І. О. Костяшкін та В. А. Навроцький [8], Р. В. Крупник [9], А. М. Мірошніченко та П. В. Пушкар [10], А. Б. Наконечний [11], В. В. Носік [12], Б. А. Тоцький [13], Т. В. Ющенко [14] та ін. Свого часу і автором цієї статті було підготовлено низку наукових публікацій і навіть захищена кандидатська дисертація з вказаної проблематики [15].

З огляду на новизну окресленого Закону його положення ще не вивчалися у науковій літературі, що неодмінно свідчить про актуальність обраної теми. І хоча ми вже зробили стислий аналіз законодавчих новел у цій сфері [16], цілком очевидно, що вказане питання потребує подальшого розроблення.

Матеріали та методи

Об'єктом аналізу є Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури», інші нормативно-правові акти України у сфері примусового відчуження земель приватної власності, а також праці науковців та публікації медіа.

Для досягнення поставленої мети застосовано комплекс методів, а саме: діалектичний (для висвітлення процесу розроблення та прийняття Закону та інших законодавчих актів), формально-юридичний (для встановлення змісту відповідних правових норм та формулювання авторського підходу і висновків), методи аналізу та синтезу, зокрема логічного аналізу (для аналізу земельного законодавства України в контексті примусового відчуження земель), прогностичний (для напрацювання висновків і формулювання подальших перспектив реалізації положень Закону на практиці) тощо.

Результати та обговорення

Фундаментальні засади примусового відчуження приватних земель

Ідея непорушності права приватної власності та обмеженості влади її примусово відчужувати в інтересах суспільства була вперше впроваджена в таких відомих правових актах, як: Конституція США 1787 р., Декларація прав людини і громадянина 1789 р., Конституція Франції 1791 р. та ін.

Так, у Конституції США 1787 р. (у V Поправці до неї 1791 р.) вказується, що «...нікого не можна позбавити... власності без законної процедури. Приватну власність не можна відбирати для громадських потреб без справедливої винагороди» [17]. У ст. 17 французької Декларації прав людини і громадянина 1789 р. зазначається: «Оскільки власність є недоторканою і священним правом, ніхто не може бути позбавлений її інакше, ніж у разі очевидної, юридично встановленої суспільної необхідності і за умови справедливого і попереднього відшкодування» [18]. Тоді як у Конституції Франції 1791 р. стверджується, що «Конституція гарантує недоторканність майна або справедливе і попереднє відшкодування за те, чого вимагає законно встановлена суспільна необхідність» (розд. 1) [19].

Із наведених актів окреслена ідея перейшла до конституцій інших держав, та на засадах чого згодом було розроблено правовий інститут під назвою «експропріація» (від фр. *expropriation*; букв. «позбавлення власності») – примусове безоплатне або оплатне відчуження майна органами державної влади, як правило, незалежно від згоди власника [20].

У тому чи іншому вигляді процитовані положення щодо меж і гарантій реалізації права приватної власності знайшли своє відображення в конституціях усіх сучасних держав, зокрема й у Конституції України, де в ст. 41 проголошено: «Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю... Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним. 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» [21].

Комплексний аналіз цієї статті дає можливість переконатись, що Основний Закон чітко розрізняє такі дві підстави примусового припинення права приватної власності, як примусове відчуження майна з мотивів суспільної необхідності, яке може бути здійснено виключно за умови попереднього

і повного відшкодування вартості відчужуваного майна, та примусове відчуження майна в умовах воєнного чи надзвичайного стану, яке допускається з наступним повним відшкодуванням його вартості. Наведена стаття окреслила правові орієнтири для подальшого розвитку положень національного законодавства щодо примусового припинення права приватної власності, у тому числі й на землю, адже останні в жодному разі не повинні суперечити конституційним засадам. Проте, як буде доведено, у галузевому законодавстві такі орієнтири не завжди беруться до уваги.

Примусове відчуження приватних земель з мотивів суспільної необхідності

Порядок примусового відчуження приватних земель з мотивів суспільної необхідності поза умовами воєнного чи надзвичайного стану нині врегульовано статтями 140, 143, 146, 147 Земельного кодексу України [22], статтями 321, 346, 350, 351 Цивільного кодексу України [23], а також Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17.11.2009 р. [24], який, як указано в його преамбулі, визначає правові, організаційні та фінансові засади регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі такого відчуження.

У Законі надається визначення багатьох термінів: «відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності», «викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб», «викупна ціна», «примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності», «суспільна потреба» та «суспільна необхідність» (ст. 1).

Зокрема, під «відчуженням земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності» розуміється перехід права власності на такі земельні ділянки та інші нерухомі об'єкти, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за плату в державну чи комунальну власність шляхом їх викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому. «Суспільна потреба» означає обумовлену загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потребу в земельних ділянках та розміщених на них об'єктах нерухомого майна, викуп яких здійснюється в порядку, встановленому законом. Тоді як «суспільна необхідність» тлумачиться як обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади виключна необхід-

ність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у встановленому законом порядку.

Відповідно до Закону загальна процедура відчуження така. Орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування за своєю ініціативою або ж з ініціативи інших суб'єктів приймає рішення про викуп земельної ділянки та розміщеної на ній нерухомості для певної суспільної потреби, переліченої у ч. 1 ст. 7 Закону (забезпечення національної безпеки і оборони; будівництво, капітальний ремонт, реконструкція й обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури; створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ; створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду тощо) та надсилає їхньому власникові письмове повідомлення з інформацією щодо об'єктів викупу, їх місцезнаходження, площі та кадастрового номера земельної ділянки, категорії земель, мети й умов викупу (орієнтовна викупна ціна, строк викупу, джерело фінансування пов'язаних із цим витрат), відомостей про земельну ділянку і нерухомість, які можуть бути надані замість викуплених, та ін.

Після отримання повідомлення власник дає згоду на викуп або відмовляється від нього. У випадку згоди між власником і представником органу, який прийняв рішення про викуп, проводяться переговори щодо умов викупу, за наслідками яких між сторонами укладається договір купівлі-продажу, міни або будь-який інший правочин, що передбачає передачу права власності. У разі ж незгоди власника з викупом об'єктів для суспільних потреб, вони згідно з ч. 1 ст. 15 Закону за рішенням суду та за умови попереднього відшкодування можуть бути відчужені примусово з мотивів суспільної необхідності для певної частини суспільних потреб, перелічених у ч. 1 ст. 7 Закону, а саме: виключно під розміщення об'єктів національної безпеки і оборони; лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури; об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення; об'єктів природно-заповідного фонду та кладовищ.

У разі задоволення позовних вимог рішенням суду визначаються викупна ціна та порядок її виплати, а також перелік і порядок надання майна замість відчуженого. Рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки та розміщеної на ній нерухомості разом із документами, що підтверджують попередню та повну сплату колишньому власнику викупної ціни або державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, надане замість відчуженого, є підставою для державної реєстрації права власності держави чи

територіальної громади на зазначені об'єкти (пп. 3 і 4 ст. 16). Якщо потреба у використанні земельної ділянки та інших об'єктів нерухомого майна, викуплених для суспільних потреб чи примусово відчужених з мотивів суспільної необхідності, відпала, вони можуть бути повернені попередньому власнику у встановленому Законом порядку (ст. 19).

Потрібно також зауважити, що згідно з Кодексом адміністративного судочинства України [25] справи про примусове відчуження земельної ділянки та інших нерухомих об'єктів з мотивів суспільної необхідності розглядаються та вирішуються апеляційним адміністративним судом за місцем розташування нерухомого майна, що підлягає примусовому відчуженню. Тоді як судом апеляційної інстанції у цих справах є Верховний Суд (частини 2 і 6 ст. 267).

Отже, як бачимо, закріплена в Законі процедура відчуження земельних ділянок та розміщеної на них нерухомості, що перебувають у приватній власності, фактично поділяється на дві стадії. На першій стадії питання викупу цих об'єктів для суспільних потреб може бути вирішене за взаємною згодою сторін, і тоді між ними укладається договір. На другій стадії, у разі недосагнення згоди, ці об'єкти можуть бути примусово відчужені з мотивів суспільної необхідності за рішенням суду. І хоча така процедура викликає чимало спірних питань, наприклад, залежність існування суспільної потреби чи суспільної необхідності від згоди або незгоди власника, так само, до речі, як і інші процедурні положення Закону є доволі суперечливими (порядок вибору земельних ділянок для відчуження, порядок визначення викупної ціни, порядок інформування власника тощо), проте, мусимо визнати, що суто з формальної точки зору вона відповідає вищевказаній конституційній нормі про те, що примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток із мотивів суспільної необхідності та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості.

Додатково підкреслимо, що згідно з абз. 6 ч. 2 ст. 2 дія вказаного Закону не поширюється на суспільні відносини, що виникають у разі примусового відчуження земельних ділянок в умовах воєнного чи надзвичайного стану (реквізиції). Інакше кажучи, згідно із Законом примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності та їх примусове відчуження в умовах воєнного чи надзвичайного стану – цілком самостійні підстави припинення права приватної власності, що також узгоджується зі ст. 41 Конституції України.

Примусове відчуження приватних земель в умовах воєнного стану

Стосовно ж примусового відчуження приватних земель в умовах воєнного чи надзвичайного стану, то тут ситуація видається ще більш дискусійною.

Так, основними законами у сфері правового регулювання суспільних відносин в умовах воєнного та надзвичайного станів є закони України «Про правовий режим воєнного стану» [26] та «Про правовий режим надзвичайного стану» [27], які визначають зміст правового режиму воєнного та надзвичайного станів, порядок їх введення та скасування (припинення дії), особливості діяльності відповідних органів тощо (преамбули). У першому вказаному Законі передбачено, що в Україні або в окремих її місцевостях, де введено воєнний стан (особливий правовий режим, що вводиться в разі збройної агресії чи загрози нападу, небезпеки державній незалежності України, її територіальній цілісності), військове командування разом із військовими адміністраціями можуть запроваджувати та здійснювати певні заходи, зокрема, примусово відчужувати майно, що перебуває у приватній власності, для потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану в установленому законом порядку та видавати про це відповідні документи встановленого зразка (п. 4 ч. 1 ст. 8). Примусове відчуження майна, якщо не було здійснено попереднє повне відшкодування його вартості, тягне за собою наступне повне відшкодування вартості в порядку, визначеному законом. Якщо після скасування правового режиму воєнного стану майно зберіглося, колишній власник має право вимагати у судовому порядку повернення такого майна або вимагати надання йому взамін іншого майна, якщо це можливо (ст. 23).

Схожі положення закріплені й у другому вказаному Законі (статті 16 і 25), але тільки щодо примусового відчуження майна, яке перебуває у приватній власності, в умовах надзвичайного стану (особливого правового режиму, який може тимчасово вводиться в Україні чи в окремих її місцевостях при виникненні надзвичайних ситуацій техногенного або природного характеру (стихійного лиха, катастроф, особливо великих пожеж, застосування засобів ураження, пандемій, панзоотій), здійснення масових терористичних актів, виникнення міжнаціональних і міжконфесійних конфліктів, масових безпорядків тощо).

Ключовим законом щодо примусового відчуження приватного майна під час дії воєнного чи надзвичайного стану є Закон України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» від 17.05.2012 р. [28], який згідно з преамбулою визначає механізм передачі, примусового відчуження майна у юридичних і фізичних осіб для потреб держави в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану. У Законі наведено визначення терміна «примусове відчуження майна», що являє собою 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 (ст. 1).

Відповідно до положень указанного Закону примусове відчуження майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану може здійснюватися з попереднім повним відшкодуванням його вартості. У разі неможливості попереднього повного відшкодування таке майно примусово відчужується з наступним повним відшкодуванням його вартості (частини 1 і 2 ст. 3).

За загальним правилом, примусове відчуження майна у зв'язку із запровадженням та виконанням заходів правового режиму воєнного стану здійснюється за рішенням військового командування, погодженим відповідно з органом військового управління, визначеним Міністерством оборони України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною, районною, Київською чи Севастопольською міською державною адміністрацією або виконавчим органом відповідної місцевої ради. Про примусове відчуження майна складається акт, у якому зазначається назва військового командування та органу, що погодив рішення про примусове відчуження або прийняв таке рішення, відомості про власника (власників) майна та документ, що встановлює право власності на майно (у разі наявності), опис майна, достатній для його ідентифікації, та сума виплачених коштів (у разі попереднього повного відшкодування вартості майна) (ч. 1 ст. 7).

Щодо відшкодування вартості примусово відчуженого майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану, то право на таку компенсацію мають юридичні особи комунальної і приватної форм власності та фізичні особи, у яких відчужені будівлі, споруди, транспортні засоби та інше майно для потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану або для відвернення чи ліквідації ситуацій, що стали причиною введення правового режиму надзвичайного стану, і, відповідно, їх правонаступники та спадкоємці (ст. 9). 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 колишній власник майна 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 (ст. 10).

Відповідні норми щодо примусового відчуження майна в умовах воєнного та надзвичайного станів містяться й в інших нормативно-правових актах, у тому числі в Цивільному кодексі України. У його ст. 353 («Реквізиція») вказано, що в разі стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії та за інших надзвичайних обставин, з метою суспільної необхідності майно може бути примусово відчужене у власника на підставі та в порядку, встановлених законом, за умови попереднього і повного відшкодування його вартості (реквізиція). В умовах воєнного чи надзвичайного стану майно може бути примусово відчужене у власника з наступним повним відшкодуванням його вартості. У разі реквізиції майна його попередній власник може вимагати взамін надання йому іншого майна, якщо це можливо. Якщо після припинення надзвичайної обставини реквізоване майно зберіглося, особа, якій воно належало, має право вимагати його повернення у судовому порядку.

Слід зауважити, що наведена стаття містить низку суперечностей. По-перше, в рамках реквізиції вона суміщає певні надзвичайні обставини (стихійні лиха, аварії, епідемії, епізоотії тощо) із суспільною необхідністю, хоча, наприклад, у ч. 1 ст. 346 Цивільного кодексу такі підстави припинення права власності, як примусове відчуження земельних ділянок і розміщених на них об'єктів нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності та реквізиція, відокремлені одна від одної (пп. 6 і 9). До речі, як ми знаємо, так само не поєднує суспільну необхідність з будь-якими надзвичайними обставинами проаналізований раніше Закон про відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. По-друге, ця стаття хоч і має назву «Реквізиція», проте в її ч. 1 у дужках для чогось робиться додаткове уточнення. З огляду на це виникає слушне запитання: що ж у дійсності є реквізицією – примусове відчуження майна лише за надзвичайних обставин чи як за надзвичайних обставин, так і в умовах воєнного або надзвичайного стану? Якщо реквізицією за цією нормою визнається примусове відчуження майна лише за надзвичайних обставин, без введення правового режиму надзвичайного стану, то вона не узгоджується з абз. 6 ч. 2 ст. 2 Закону про відчуження для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, відповідно до якого реквізицією є примусове відчуження земельних ділянок саме в умовах воєнного або надзвичайного стану.

Та найбільш цікавим видається те, що Земельний кодекс України серед підстав припинення права власності на земельну ділянку (ст. 140) та підстав для примусового припинення прав на землю (ст. 143) не містить такої підстави, як реквізиція земельної ділянки. Щодо цього в науковій літературі є різні погляди. Деякі вчені наполягають на необхідності закріплення реквізиції серед підстав припинення права власності на земельну ділянку

та навіть пропонують доповнити Земельний кодекс окремою статтею, яка присвячена правовому регулюванню реквізиції земельної ділянки. Інші висловлюють думку, що при введенні воєнного чи надзвичайного стану взагалі відсутня необхідність у примусовому відчуженні земельної ділянки, оскільки зазначені стани мають тимчасовий характер і вводяться лише за певних обставин і з метою забезпечення відповідних цілей, а тому земельна ділянка може бути зайнята тимчасово, і потреби в її примусовому відчуженні у приватного власника немає. Окремі науковці, продовжуючи вказану думку, намагаються довести, що реквізиція земельної ділянки не лише не доцільна, а й взагалі неможлива.

Як би там не було, але до останнього часу в Україні випадки примусового відчуження приватного майна, у тому числі земельних ділянок, в умовах надзвичайного стану не були поширеними, тоді як досвіду такого відчуження в умовах воєнного стану, на щастя, взагалі не існувало. Усі наведені вище норми просто закріплювались у законодавстві, без потреби їх практичної реалізації. Однак із початком повномасштабного вторгнення та введенням в Україні воєнного стану ситуація кардинально змінилася, і законодавство, яке раніше було невитребуваним, нині виявляється найбільш важливим і актуальним.

Протягом воєнних років перераховані нормативно-правові акти зазнали багато змін і доповнень, зокрема до Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» було внесено зміни щодо примусового відчуження майна, приватизованого у період дії воєнного стану; майна, що використовується чи може використовуватися для забезпечення діяльності підприємств оборонно-промислового комплексу України; щодо забезпечення діяльності об'єктів критичної інфраструктури під час дії воєнного стану тощо. Але найбільш резонансними виявилися зміни до цього Закону, запропоновані в законопроекті № 9549 від 01.08.2023 р. [29]. Розглянемо його детальніше.

Процес прийняття та загальна характеристика нового Закону у сфері примусового відчуження приватних земель

У своїй первісній редакції законопроект мав назву «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок для розвитку цифрової інфраструктури», і згідно з пояснювальною запискою розроблявся з метою спрощення процедури отримання постачальниками електронних комунікаційних послуг та/або мереж права на користування земельними ділянками для розгортання й

експлуатації електронних комунікаційних мереж та/або інфраструктури для забезпечення покриття населення України зв'язком четвертого покоління й мобільним високошвидкісним Інтернетом. Цим законопроектом фактично пропонувалося внести зміни до деяких законодавчих актів, що регулюють земельні відносини, щодо скорочення строків розгляду клопотань постачальників електронних комунікаційних послуг та/або мереж щодо відведення земельних ділянок, передачі їх в оренду, розробки та затвердження нормативної грошової оцінки земельних ділянок та прийняття рішень за результатами розгляду таких клопотань, а також скорочення строку оприлюднення проєктів таких рішень.

На підставі огляду первинного тексту цього проєкту можна переконатись, що він дійсно передбачав певні незначні зміни до законодавства, у тому числі земельного, пов'язані з досягненням проголошеної мети – спрощення процедури отримання прав на користування земельними ділянками постачальниками електронних комунікаційних послуг і мереж.

Проте кардинальні метаморфози тексту законопроекту відбулися на етапі його узгодження та прийняття, адже його назву було змінено на проєкт Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури» (раніше було – спрощення процедури відведення, а тепер – використання; раніше – для розвитку цифрової інфраструктури, зараз – для її розбудови) та найголовніше – додано велику кількість незрозумілих і дискусійних положень.

Не маючи на меті аналізувати всі такі положення, зосередимо увагу лише на тих, які стосуються внесення змін до вищезгаданого Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану». Так, у законопроекті пропонується преамбулу Закону викласти в такій редакції: «Цей Закон визначає механізм передачі, примусового відчуження або вилучення майна для потреб держави в період дії правового режиму воєнного чи надзвичайного стану у юридичних та фізичних осіб, територіальних громад, а також нерозподілених земельних ділянок, невитребуваних земельних часток (паїв) та особливості передачі в користування таких земельних ділянок». Як бачимо, коло суб'єктів і об'єктів такого примусового відчуження має суттєво розширитися.

Далі, проєктом пропонується додати до Закону абсолютно нову статтю – 14¹, яка має назву «Особливості примусового відчуження земельних ділянок, іншого нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності в умовах воєнного стану для розміщення об'єктів оборонно-промислового комплексу та об'єктів

інфраструктури в Ужгородському районі Закарпатської області». Відповідно до цієї статті у період дії правового режиму воєнного стану в Україні земельні ділянки та інші об'єкти нерухомого майна, які перебувають у приватній, комунальній власності, нерозподілені земельні ділянки, невитребувані земельні частки (паї) розташовані в Ужгородському районі Закарпатської області, можуть бути примусово відчужені з мотивів суспільної необхідності за рішенням Закарпатської обласної державної адміністрації на умовах та в порядку, визначених цією статтею, для розміщення відповідних об'єктів, а саме:

- 1) об'єктів будівництва, нерухомого майна, комплексів будівель і споруд, виробничих потужностей і їх частин, інженерних споруд, необхідних для функціонування та діяльності підприємств, які мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави та/або визначені такими, що є критично важливими для функціонування економіки та забезпечення життєдіяльності населення в особливий період у сфері оборонно-промислового комплексу;
- 2) індустриальних парків для розміщення релокованих (переміщених) підприємств, які мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави, та/або їх виробничих потужностей і їх частин та/або підприємств, які визначені такими, що є критично важливими для функціонування економіки та забезпечення життєдіяльності населення в особливий період;
- 3) лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (доріг загального користування державного значення, мостів, естакад) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації.

Ініціаторами примусового відчуження земельних ділянок та іншого нерухомого майна для розміщення перелічених об'єктів можуть бути центральні органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, Генеральний штаб Збройних Сил України, а також відповідні підприємства, які здійснюватимуть будівництво, експлуатацію об'єктів, для розміщення яких здійснюється примусове відчуження. Такі суб'єкти подають заяву про примусове відчуження земельної ділянки та іншої нерухомості до Закарпатської обласної державної адміністрації, яка розглядає цю заяву та звертається до Кабінету Міністрів України для прийняття рішення про включення цього суб'єкта до відповідного переліку.

Отримавши позитивне рішення Кабінету Міністрів України, Закарпатська обласна державна адміністрація приймає рішення про підготовку матеріалів для примусового відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна та повідомляє їхнього власника, який може надати свою

згоду, і тоді між ними укладається договір купівлі-продажу, або відмовитися від продажу, і тоді Закарпатська обласна державна адміністрація приймає рішення про примусове відчуження та звертається до суду з позовом.

Слід окремо підкреслити, що відповідно до цього проєкту вартість земельної ділянки, іншого нерухомого майна приватної власності, що відчужується, а також збитки, завдані таким відчуженням, виплачуються у трикратному розмірі (а вартість таких об'єктів, які відчужені за договором купівлі-продажу, – з додаванням 20 відсотків їхньої трикратної вартості), проте така вартість земельної ділянки, іншого нерухомого майна (крім житлового будинку, земельної ділянки, на якій він розташований, житлового приміщення), а також збитки, завдані таким відчуженням, виплачуються протягом шести місяців з дня державної реєстрації переходу до держави права власності на відповідне майно.

До того ж, зауважимо, що оскарження до суду або адміністративного органу рішень Закарпатської обласної державної адміністрації про підготовку матеріалів для примусового відчуження земельних ділянок, іншого нерухомого майна, про примусове відчуження земельної ділянки, іншого об'єкта нерухомого майна не допускається (оскарженню в порядку, визначеному Законом України «Про адміністративну процедуру», а також у судовому порядку підлягає тільки вартість земельних ділянок, які примусово відчужуються, та розмір збитків). Також не здійснюється повернення відчужених земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна їхнім колишнім власникам після припинення чи скасування воєнного стану в Україні або в окремій місцевості.

Слід зазначити, що проаналізований законопроект дуже швидко пройшов через профільні комітети та 21.08.2024 р. його було прийнято [30] та направлено на підпис Президенту України, що, однак, не було сприйнято позитивно.

На переконання представників Головного юридичного управління Верховної Ради України, низка положень законопроекту не відповідає Конституції України та не узгоджується із чинними законами. Застереження викликають зміни до Закону «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану», які не враховують предмета закону про відчуження. Так, аналіз ст. 14¹ про відчуження (в редакції законопроекту) свідчить, що загалом ці положення регулюють суспільні відносини, щодо відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб. При цьому такі об'єкти не повертаються власникам, навіть якщо збереглися. До того ж, законопроект вносить зміни, якими визначаються особливості примусового відчуження земельних ділянок, іншого нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності.

сті в умовах воєнного стану для розміщення об'єктів оборонно-промислового комплексу та об'єктів інфраструктури в Ужгородському районі Закарпатської області, що є порушенням вимог ч. 4 ст. 13 Конституції України щодо рівності усіх суб'єктів права власності перед законом [31].

Так само й окремі народні депутати України надали вкрай негативну оцінку цьому Закону. Як зазначив член Комітету Верховної Ради України з питань правової політики І. Фріс, «щойно рада 228 голосами підтримала примусове вилучення нерухомості і землі у фізичних і юридичних осіб. При цьому в конкретному випадку заборонила оскаржувати до суду такі рішення в Закарпатській області!», чим порушила Конституцію [32].

Розглянувши прийнятий Закон, Президент України його не підписав і 25.10.2024 р. повернув зі своїми пропозиціями. На переконання Президента, Закон не може бути підписаний, оскільки він не відповідає Конституції та законам України, створює ризики порушення прав і законних інтересів фізичних та юридичних осіб, держави. Одним з аргументів такої позиції було те, що встановлення особливого порядку примусового відчуження в період воєнного стану майна, яке розташовано на території окремої адміністративно-територіальної одиниці України, ставить власників такого майна в різні правові умови порівняно з власниками майна, яке в умовах воєнного стану підлягає примусовому вилученню на території інших адміністративно-територіальних одиниць, що є безумовним порушенням закріплених Конституцією України гарантій рівності всіх суб'єктів права власності перед законом (ст. 13). Також було вказано на порушення вимог досягнення збалансованості й соціально-економічного розвитку регіонів як засад територіального устрою України (ст. 132), порушення принципу юридичної визначеності як одного з елементів принципу верховенства права (ст. 8), корупційні ризики тощо [33].

Ми повністю погоджуємося з наведеними поглядами щодо неконституційності вказаного Закону та вважаємо цілком слушним те, що Президент України наклав на нього вето. Разом із тим зовсім нещодавно, 25.03.2025 р., так само після певних узгоджувальних процедур і доопрацювань, цей Закон було проголосовано повторно [34], підписано Головою Верховної Ради України та знову направлено на підпис Президенту України.

Ця подія також викликала негативні відгуки з боку фахівців та значний резонанс у медіа. За словами експертів, Закон містить низку ризиків, адже в ньому немає чітких критеріїв, за якими землю визнають потрібною для оборонних цілей; не визначено прозорого механізму оцінки вартості ділянки та нерухомості, через що компенсація може бути значно нижчою за ринкову

ціну; не передбачено повернення вилучених ділянок та будівель власникам, навіть якщо їх у підсумку не використали для оборони. У Головному юридичному управлінні Апарату Верховної Ради застерігають, що відшкодування вартості вилученого майна відбуватиметься з резервного фонду державного бюджету, що несе певні загрози. Експерти прогнозують, що пілотний проєкт в Ужгородському районі може бути лише першим кроком до впровадження такого механізму по всій Україні [35].

Якщо порівняти попередню та нинішню редакцію ст. 14¹ Закону, то можна побачити незначні відмінності, які пов'язані здебільшого зі зміною суб'єктного складу або тривалістю певних строків. Так, наприклад, згідно з новою редакцією рішення про примусове відчуження земельних ділянок та розміщеного на них нерухомого майна приймає не Закарпатська обласна державна адміністрація, а безпосередньо Кабінет Міністрів України. Вартість земельної ділянки й іншого нерухомого майна, а також завдані відчуженням збитки мають бути виплачені протягом не шести, а одного місяця з дня державної реєстрації переходу до держави права власності на відповідне майно та ін. Очевидно, єдина суттєва відмінність між указаними редакціями полягає в тому, що тепер не лише вартість земельних ділянок, які примусово відчужуються, та розмір збитків можуть бути оскаржені в судовому порядку та в порядку, визначеному Законом України «Про адміністративну процедуру», а й саме рішення Кабінету Міністрів України про підготовку матеріалів для примусового відчуження та про примусове відчуження. Хоча, до речі, оскарження зазначених рішень не зупиняє їхню дію, так само як і не здійснюється повернення відчуженого майна колишнім власникам після припинення чи скасування воєнного стану.

Висновки

На підставі проведеного дослідження можна зробити висновок, що в умовах дії правового режиму воєнного стану питання примусового відчуження приватних земель набувають особливої гостроти.

Навіть стислий огляд окремих положень прийнятого Закону, а точніше – запропонованої в ньому ст. 14¹ «Особливості примусового відчуження земельних ділянок, іншого нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності в умовах воєнного стану для розміщення об'єктів оборонно-промислового комплексу та об'єктів інфраструктури в Ужгородському районі Закарпатської області», свідчить про те, що, прикриваючись воєнним станом, законодавці намагаються реалізувати якісь інші цілі, оскільки врегульовані цією статтею суспільні відносини, по суті, мали б підпадати під дію Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого

майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (тим більше, що він уже передбачає можливість примусового відчуження для об'єктів національної безпеки і оборони, а також лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури), а не Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану».

Принципова відмінність між ними полягає насамперед у тому, що перший Закон, діючи поза рамками правового режиму воєнного стану, ґрунтовніше захищає права приватних власників, передбачаючи для них обов'язкове попереднє та повне відшкодування вартості відчужуваного майна, що, нагадаємо, прямо закріплено в ст. 41 Конституції України, а також інші гарантії, пов'язані з оцінкою майна, можливістю його повернення, оскарженням неправомірних рішень тощо. Натомість інший Закон, діючи в умовах правового режиму воєнного стану, значно спрощує процедуру примусового відчуження, дозволяючи відчужувати приватну землю та розміщені на ній об'єкти нерухомого майна не з попереднім, а з наступним відшкодуванням їхньої вартості, та позбавляючи власників інших важливих гарантій.

Інакше кажучи, під прикриттям діючого в Україні правового режиму воєнного стану та завдяки навмисному введенню такої конструкції, як «примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності в умовах воєнного стану», яка відображена в назві ст. 14¹, робляться спроби швидкими темпами легалізувати спрощену процедуру примусового відчуження земель, які перебувають у приватній власності. Дійсна причина такої активності є невідомою, імовірно, це ще одна схема перерозподілу земельних ресурсів, адже закладена в Законі процедура відчуження є не лише сумнівною з точки зору її доцільності та своєчасності, а й взагалі суперечить конституційним засадам непорушності права приватної власності.

Тож, чекаємо на подальші кроки від Президента України та щиро сподіваємось, що цей Закон і цього разу не буде підписано.

Список використаних джерел

- [1] Про введення воєнного стану в Україні : Указ Президента України від 24.02.2022 р. № 64/2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
- [2] Бойченко І. Особливості адміністративної процесуальної правосуб'єктності у спорах про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності. *Law. State. Technology*. 2021. № 3. С. 59–66. <https://doi.org/10.32782/LST/2021-3-10>.
- [3] Viitanen K. Compulsory Purchase and Compensation in Land Acquisition and Taking. *Gim International*. 2007. Vol. 21, issue 11. P. 57.

- [4] Дудник Д. В. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб: цивільно-правовий аспект : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Харків, 2015. 204 с.
- [5] Ільків Н. В., Ільницький О. В. Примусове відчуження земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності: правові проблеми. *Право України*. 2011. № 5. С. 156–166.
- [6] Kalbro T., Sjödin E., Norell L., Paulsson J. Compulsory Acquisition and Compensation. January 2008. <https://doi.org/10.13140/2.1.3889.2809>.
- [7] Клименко О. М. До питання про участь судових органів у механізмах примусового відчуження об'єктів права приватної власності, зумовленого суспільною необхідністю. *Вісник Вищої ради юстиції України*. 2012. № 1(9). С. 107–115.
- [8] Костяшкін І. О., Навроцький В. А. До питання правового забезпечення реквізиції земельної ділянки. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2024. Вип. 86. Ч. 3. С. 150–156. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.3.22>.
- [9] Крупник Р. В. Охорона та захист майнових прав власника (володільця) у разі примусового вилучення земельної ділянки: цивільно-правовий аспект : дис. ... д-ра філософії в галузі права. ЛНУ імені Івана Франка, Львів, 2020. 233 с.
- [10] Мірошніченко А. М., Пушкар П. В. Порівняльно-правовий аналіз гарантій, що надаються власнику майна при експропріації (на прикладі експропріації земель). *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2008. № 10(84). С. 60–71.
- [11] Наконечний А. Б. Примусове відчуження земельних ділянок : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Одеська юридична академія. Одеса, 2015. 225 с.
- [12] Носік В. В. Припинення права приватної власності на землю в Україні. *Земельне право України*. 2006. № 6. С. 42–48.
- [13] Тоцький Б. А. Реалізація принципу пропорційності при вилученні земельних ділянок для суспільних потреб. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 4. С. 353–357.
- [14] Ющенко Т. В. Сутність адміністративної процесуальної правосуб'єктності органів місцевого самоврядування у справах про примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності. *Часопис Київського університету права*. 2014. № 3. С. 124–127.
- [15] Суєтнов Є. П. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Національний університет «Юридична академія України ім. Я. Мудрого». Харків, 2012. 194 с.
- [16] Суєтнов Є. П. Законодавчі новели примусового відчуження приватних земель в умовах воєнного стану. *Актуальні питання юрисдикції у земельних спорах* : зб. тез наук. доповідей учасників Всеукр. круглого столу, присвяченого пам'яті доктора юридичних наук, професора, академіка НАПрН України Юрія Прокоповича Битяка (м. Харків, 28 березня 2025 р.) / за заг. ред. Д. В. Лученка, Т. В. Курман. Харків : Нац. юрид. ун-т імені Ярослава Мудрого, 2025. С. 154–159. URL: <https://nauka.nlu.edu.ua/nauka/vnd/zbirnyky-naukovyh-konferencij/> (дата звернення: 30.05.2025).
- [17] Конституція Сполучених Штатів Америки. URL: http://lib.rada.gov.ua/static/LIBRARY/catalog/law/usa_const.htm (дата звернення: 30.05.2025).
- [18] Декларація прав людини і громадянина. 1789. URL: <https://constituanta.blogspot.com/2011/02/1789.html> (дата звернення: 30.05.2025).

- [19] The Constitution of 1791 (National Assembly, September 3, 1791). URL: <https://wp.stu.ca/worldhistory/wp-content/uploads/sites/4/2015/07/French-Constitution-of-1791.pdf> (last accessed: 30.05.2025).
- [20] Експропріація. Словотвір. URL: <https://slovotvir.org.ua/words/ekspropriatsiia> (дата звернення: 30.05.2025).
- [21] Конституція України : офіц. текст від 28.06.1996 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/254к/96-вр#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
- [22] Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
- [23] Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 4356-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/435-15#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
- [24] Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17.11.2009 р. № 1559-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
- [25] Кодекс адміністративного судочинства України від 06.07.2005 р. № 2747-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
- [26] Про правовий режим воєнного стану : Закон України від 12.05.2015 р. № 389-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
- [27] Про правовий режим надзвичайного стану : Закон України від 16.03.2000 р. № 1550-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/1550-14#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
- [28] Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану : Закон України від 17.05.2012 р. № 4765-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
- [29] Проєкт Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок для розвитку цифрової інфраструктури» № 9549 від 01.08.2023 р. URL: <blob:https://itd.rada.gov.ua/f0a459ff-f703-4e19-b075-9aa0a65952a5> (дата звернення: 30.05.2025).
- [30] Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури : Закон України реєстр. № 9549 (текст, підписаний Головою Верховної Ради України, 21.08.2024). URL: <blob:https://itd.rada.gov.ua/6dd732ef-94e1-4fc6-9b62-51b7a6caf211> (дата звернення: 30.05.2025).
- [31] Завірюха А. Рада прийняла законопроєкт про примусове вилучення нерухомості. 21.08.2024. URL: <https://nerukhomi.ua/ukr/news/neruhomi-i-zakon/rada-prijnyala-zakonoproekt-pro-primusove-viluchennya-neruhomosti.htm> (дата звернення: 30.05.2025).
- [32] Мамченко Н. Верховна Рада прийняла закон про примусове вилучення нерухомості і землі у громадян та бізнесу. 21.08.2024. URL: <https://girska-gromada.gov.ua/news/1724243890/> (дата звернення: 30.05.2025).
- [33] Пропозиції Президента України до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури». URL: <blob:https://itd.rada.gov.ua/6bec6d4d-2cc0-4b62-8723-5dd23c1553a8> (дата звернення: 30.05.2025).

- [34] Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури» (текст, підписаний Головою Верховної Ради України, 25.03.2025). URL: blob:<https://itd.rada.gov.ua/c9445391-cead-42c8-8c9a-15fd284979d4> (дата звернення: 30.05.2025).
- [35] Грищенко В. Тепер держава зможе вилучати в українців землю та житло. 02.04.2025. URL: <https://nerukhomi.ua/ukr/news/neruhomi-i-zakon/teper-derzhava-zmozhe-viluchati-v-ukraintsiv-zemlyu-ta-zhitlo.htm#:~:text=Парламент%20днями%20ухвалив%20законопроект%20№,можуть%20поширити%20по%20всій%20країні> (дата звернення: 30.05.2025).

References

- [1] Decree of the President of Ukraine No. 64/2022 "On the introduction of martial law in Ukraine" (February 24, 2022). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022#Text>.
- [2] Boychenyuk, I. (2021). Peculiarities of administrative procedural legal entity in disputes about forced alienation of land for public necessity. *Law. State. Technology*, 3, 59-66. <https://doi.org/10.32782/LST/2021-3-10>.
- [3] Viitanen, K. (2007). Compulsory Purchase and Compensation in Land Acquisition and Taking. *Gim International*, 21(11), 57.
- [4] Dudnik, D.V. (2015). *Alienation of land plots for public needs: civil legal aspect*. Ph.D. Thesis. Kharkiv.
- [5] Ilkiv, N.V., & Ilnytskyi, O.V. (2011). Forced alienation of land plots and real estate objects located on them for reasons of public necessity: legal problems. *Law of Ukraine*, 5, 156-166.
- [6] Kalbro, T., Sjödin, E., Norell, L. & Paulsson, J. (January, 2008). Compulsory Acquisition and Compensation. Compulsory Acquisition and Compensation. <https://doi.org/10.13140/2.1.3889.2809>.
- [7] Klymenko, O.M. (2012). On the question of the participation of judicial bodies in the mechanisms of forced alienation of private property rights due to social necessity. *Bulletin of the Supreme Council of Justice of Ukraine*, 1(9), 107-115.
- [8] Kostyashkin, I.O., & Navrotskyi, V.A. (2024). Regarding the issue of legal support for land requisition. *Scientific Bulletin of the Uzhhorod National University. Series: Law*, 86(3), 150-156. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.3.22>.
- [9] Krupnyk, R.V. (2020). *Protection and defense of the property rights of the owner (possessor) in the event of forced seizure of a land plot: civil law aspect*. Ph.D. Thesis. Lviv: Ivan Franko National University of Lviv.
- [10] Miroshnychenko, A.M., & Pushkar, P.V. (2008). Comparative legal analysis of guarantees provided to the owner of property during expropriation (on the example of land expropriation). *Bulletin of the Ministry of Justice of Ukraine*, 10(84), 60-71.
- [11] Nakonechny, A.B. (2015). *Forced alienation of land plots*. Ph.D. Thesis. Odesa: Odesa Law Academy.
- [12] Nosik, V.V. (2006). Termination of the right of private ownership of land in Ukraine. *Land Law of Ukraine*, 6, 42-48.
- [13] Totsky, B.A. (2010). Implementation of the principle of proportionality in the seizure of land plots for public needs. *Journal of the Kyiv University of Law*, 4, 353-357.
- [14] Yushchenko, T.V. (2014). The essence of the administrative procedural legal personality of local government bodies in cases of forced alienation of land plots for reasons of public necessity. *Journal of the Kyiv University of Law*, 3, 124-127.

- [15] Suietnov, Ye.P. (2012). *Alienation of land plots for public needs and public necessity motives*. Ph.D. Thesis. Kharkiv: National University "Law Academy of Ukraine named after Ya. Mudryi".
- [16] Suietnov, Ye.P. (March 28, 2025). Legislative Novelties of Compulsory Alienation of Private Land under Martial Law. In *Topical issues of jurisdiction in land disputes*: collection of abstracts of scient. reports of the participants of the All-Ukrainian round table dedicated to the memory of Doctor of Law, Professor, Academician of the National Academy of Law Sciences of Ukraine Yuri Prokopovych Bytiak. D.V. Luchenko, T.V. Kurman (Eds.). (pp. 154-159). Kharkiv: Yaroslav Mudryi National Law University. Retrieved from <https://nauka.nlu.edu.ua/nauka/vnd/zbirnyky-naukovyh-konferencij/>.
- [17] The Constitution of the United States of America. Retrieved from http://lib.rada.gov.ua/static/LIBRARY/catalog/law/usa_const.htm.
- [18] Declaration of the Rights of Man and of the Citizen. (1789). Retrieved from <https://constituanta.blogspot.com/2011/02/1789.html>.
- [19] The Constitution of 1791 (National Assembly, September 3, 1791). Retrieved from <https://wp.stu.ca/worldhistory/wp-content/uploads/sites/4/2015/07/French-Constitution-of-1791.pdf>.
- [20] Expropriation. Word formation. Retrieved from <https://slovotvir.org.ua/words/ekspropriatsiia>.
- [21] Constitution of Ukraine. (June 28, 1996). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/254k/96-Bp#Text>.
- [22] Land Code of Ukraine. (October 25, 2001). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
- [23] Civil Code of Ukraine. (January 16, 2003). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/435-15#Text>.
- [24] Law of Ukraine No. 1559-VI "On the alienation of land plots and other privately owned real estate located thereon for public needs or for motives of public necessity". (November 17, 2009). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>.
- [25] Code of Administrative Procedure of Ukraine. (July 6, 2005). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15#Text>.
- [26] Law of Ukraine No. 389-VIII "On the legal regime of martial law". (May 12, 2015). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>.
- [27] Law of Ukraine No. 1550-III "On the legal regime of the state of emergency". (March 16, 2000). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/1550-14#Text>.
- [28] Law of Ukraine No. 4765-VI "On the transfer, compulsory alienation or seizure of property under the legal regime of martial law or a state of emergency". (May 17, 2012). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17#Text>.
- [29] Draft Law of Ukraine No. 9549 "On amendments to certain legislative acts of Ukraine on simplifying the procedure for allocating land plots for the development of digital infrastructure". (August 1, 2023). Retrieved from <blob:https://itd.rada.gov.ua/893a6893-36ed-4915-8a47-cd0b1bd54ae3>.
- [30] The Law of Ukraine No. 9594 "On amendments to certain legislative acts of Ukraine on the use of land plots for the development of digital infrastructure" (text signed by the Chairman of the Verkhovna Rada of Ukraine, 21.08.2024). Retrieved from <blob:https://itd.rada.gov.ua/6dd732ef-94e1-4fc6-9b62-51b7a6caf211>.
- [31] Zaviriukha, A. (August 21, 2024). The Rada adopted a draft law on the expropriation of real estate. Retrieved from <https://nerukhomi.ua/ukr/news/neruhomi-i-zakon/rada-prijnyala-zakonoproekt-pro-primusove-viluchennya-neruhomosti.htm>.

- [32] Mamchenko, N. (August 21, 2024). The Verkhovna Rada has passed a law on the expropriation of real estate and land from citizens and businesses. Retrieved from <https://girska-gromada.gov.ua/news/1724243890/> [in Ukrainian].
- [33] Proposals of the President of Ukraine to the Law of Ukraine "On amendments to certain legislative acts of Ukraine on the use of land plots for the development of digital infrastructure". Retrieved from <blob:https://itd.rada.gov.ua/6bec6d4d-2cc0-4b62-8723-5dd23c1553a8>.
- [34] The Law of Ukraine "On amendments to certain legislative acts of Ukraine on the use of land plots for the development of digital infrastructure" (text signed by the Chairman of the Verkhovna Rada of Ukraine, 25.03.2025). Retrieved from <blob:https://itd.rada.gov.ua/c9445391-cead-42c8-8c9a-15fd284979d4>.
- [35] Hryshchenko, V. Now the state will be able to confiscate land and housing from Ukrainians (April 02, 2025). Retrieved from <https://nerukhomi.ua/ukr/news/neruhomi-i-zakon/teper-derzhava-zmozhe-viluchati-v-ukraintsiv-zemlyu-ta-zhitlo.htm#:~:text=Парламент%20днями%20ухвалив%20законопроект%20№,можуть%20поширити%20по%20всій%20країні>.

Євгеній Павлович Суетнов

кандидат юридичних наук, доцент

завідувач кафедри екологічного права

Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

61024, вул. Григорія Сковороди, 77, Харків, Україна

e-mail: evgeny-suetnov@ukr.net

ORCID 0000-0002-4094-444X

Yevhenii P. Suietnov

Ph.D. in Law, Associate Professor

Head of the Environmental Law Department

Yaroslav Mudryi National Law University

61024, 77 Hryhoriia Skovorody Str., Kharkiv, Ukraine

e-mail: evgeny-suetnov@ukr.net

ORCID 0000-0002-4094-444X

Рекомендоване цитування: Суетнов Є. П. Підписати не можна ветувати: новий закон у сфері примусового відчуження приватних земель в умовах воєнного стану. *Проблеми законності*. 2025. Вип. 169. С. 69–90. <https://doi.org/10.21564/2414-990X.169.332988>.

Suggested Citation: Suietnov, Ye.P. (2025). Signature Cannot Be Vetoed: New Law in the Field of Compulsory Alienation of Private Land under Martial Law. *Problems of Legality*, 169, 69-90. <https://doi.org/10.21564/2414-990X.169.332988>.

Статтю подано / Submitted: 01.04.2025

Доопрацьовано / Revised: 03.05.2025

Схвалено до друку / Accepted: 30.06.2025

Опубліковано / Published: 02.07.2025