

УДК 347.2

Потапенко Сергій Анатолійович

*доктор філософії за спеціальністю 081 Право,
доцент кафедри цивільного, господарського та трудового права
Академія праці, соціальних відносин і туризму;
адвокат*

Potapenko Sergii

*PhD in Law, Associate Professor of the
Department of Civil, Economic and Labor Law
Academy of Labour, Social Relations and Tourism;
lawyer*

ORCID: 0000-0003-3447-5971

DOI: 10.25313/2520-2308-2025-5-11057

ТЕОРЕТИЧНО-ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ЗАСТОСУВАННЯ НОВЕЛ ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА ЩОДО ПОСИЛЕННЯ ЗАХИСТУ ПРАВ ДОБРОСОВІСНОГО НАБУВАЧА

THEORETICAL AND PRACTICAL ASPECTS OF APPLICATION OF CIVIL LAW NOVELS ON STRENGTHENING THE PROTECTION OF THE RIGHTS OF A BONA FIDE PURCHASER

Анотація. Вступ. Досить тривалий час в Україні правовий статус добросовісного набувача був юридично уразливим, оскільки на підставі порушень вимог законодавства, допущених першим набувачем спірного майна, добросовісний набувач міг втратити своє майно, часто без компенсації. Наведене обумовило прийняття Закону України «Про внесення змін до Цивільного кодексу щодо посилення захисту прав добросовісного набувача», який покликаний забезпечити належну бази правозастосування у судових справах, пов'язаних з витребуванням майна у добросовісного набувача, а також для запровадження компенсаційних механізмів відшкодування ринкової вартості майна, що було витребувано у добросовісного набувача із можливістю подальшого відшкодування шкоди, завданої державі чи територіальній громаді за рахунок винних осіб.

Але відсутність нової єдиної судової практики на тлі зазначених змін поки що залишає інформаційно невизначеними певні складові механізму посиленого захисту прав добросовісного набувача, що в свою чергу обумовлює теоретико-правові дослідження на дану проблематику.

Метою дослідження є аналіз теоретико-практичних аспектів застосування новел цивільного законодавства щодо посилення захисту прав добросовісного набувача, виявлення проблемних питань, а також формулювання пропозицій щодо удосконалення чинного законодавства.

Матеріали і методи. Матеріалами дослідження є нормативно-правові акти, що регулюють механізм посиленого захисту прав добросовісного набувача, а також публікації вітчизняних правників на дану тему дослідження.

У дослідженні використані загальнонаукові та спеціально-наукові методи наукового пізнання: герменевтичний, порівняльно-правовий, формально-логічний, системного аналізу, правового моделювання.

Результати. У статті проведений системний аналіз нормативно-правових актів, що визначають механізм посиленого захисту прав добросовісного набувача та виокремлено три основних рівні цього механізму: 1) встановлення десяти річного строку для витребування майна; 2) обов'язкова компенсація добросовісному набувачу; 3) посилення персональної відповідальності посадових осіб. Проаналізовані винятки з дії механізму посиленого захисту прав добросовісного набувача, а також наведені документи, які можуть підтверджувати ці винятки. Наголошено, що після спливу десятирічного строку спірне майно набуває статусу стабільної власності добросовісного набувача. Аргументовано, що неврегульованим на законодавчому рівні залишається питання чи поширюються приписи про зупинення перебігу позовної давності на строк дії воєнного стану в Україні на встановлений законом 10-ти річний строк, протягом якого нерухоме майно не

може бути витребуване у добросовісного набувача. Сформульовані пропозиції щодо удосконалення чинного законодавства стосовно розмежування цих строків.

Перспективи. В процесі формування нової єдиної судової практики при застосуванні новел законодавства щодо посиленого захисту прав добросовісного набувача будуть виявлені проблемні питання, вирішення яких може обумовити подальші наукові розвідки на дану проблематику.

Ключові слова: цивільне право, речові права на нерухоме майно, право власності, добросовісний набувач, захист цивільних прав.

Summary. Introduction. For a long time in Ukraine, the legal status of a bona fide acquirer was legally vulnerable, since on the basis of violations of the requirements of the legislation committed by the first acquirer of the disputed property, the bona fide purchaser could lose his property, often without compensation. The predetermined adoption of the Law of Ukraine «On Amendments to the Civil Code on Strengthening the Protection of the Rights of the Blessed Buyer», which is intended to ensure the proper law enforcement bases in court cases related to the demand for property from a bona fide acquirer, as well as for the introduction compensation for damage caused to the state or territorial community at the expense of perpetrators.

But the absence of a new unified jurisprudence against the background of these changes still leaves the uncertain components of the mechanism of enhanced protection of the rights of a bona fide acquirer, which in turn determines theoretical and legal studies on this issue.

The purpose of the study is to analyze theoretical and practical aspects of the use of civil legislation on strengthening the protection of the rights of a bona fide acquirer, identifying problematic issues, as well as formulating proposals for improving the current legislation.

Materials and methods. The research materials are regulatory acts that regulate the mechanism of enhanced protection of the rights of a bona fide acquirer, as well as the publication of domestic lawyers on this topic of research.

The study uses general scientific and special scientific methods of scientific knowledge: hermeneutic, comparative-legal, formal-logical, system analysis, legal modeling.

Results. The article conducts a systematic analysis of normative legal acts that determine the mechanism of enhanced protection of the rights of a bona fide purchaser and distinguish three main levels of this mechanism: 1) setting a ten-year period for the demand for property; 2) mandatory compensation for a bona fide purchaser; 3) strengthening of personal responsibility of officials. Exceptions to the mechanism of enhanced protection of the rights of a bona fide purchaser are analyzed, as well as the documents that can confirm these exceptions. It is emphasized that after the expiration of the ten-year term, the controversial property acquires the status of stable property of a bona fide purchaser. It is argued that the issue of suspension of the limitation period for the duration of martial law in Ukraine for a 10-year period during which real estate cannot be demanded from a bona fide purchaser is not subject to the legislative level. Proposals for improving the current legislation on the distinction of these terms are formulated.

Perspectives. In the process of forming a new unified jurisprudence, when applying the novelties of the legislation on enhanced protection of the rights of a bona fide acquirer, problematic issues will be revealed, the solution of which can cause further scientific intelligence on this issue.

Key words: civil law, property rights to real estate, ownership, bona fide purchaser, protection of civil rights.

Постановка проблеми. Досить тривалий час в Україні була наявна ситуація, коли на підставі порушень, допущених суб'єктами владних повноважень, а також фізичними або юридичними особами, добросовісний набувач, який не мав змоги знати про ймовірні порушення законодавства при набутті першим набувачем у власність спірного майна, опиняється у юридично вразливого становищі, в якому він може втратити своє майно, часто без компенсації.

З метою зміни зазначеної ситуації, забезпечення належної бази правозастосування у судових справах, пов'язаних з витребуванням майна у добросовісного набувача, а також для запровадження компенсаційних механізмів відшкодування ринкової вартості майна, що було витребувано у добросовісного набувача із можливістю подальшого відшкодування шкоди, завданої державі чи територіальній громаді за рахунок винних осіб, 12.03.2025 року Верховною Радою України прийнятий Закон України «Про внесення змін до Цивільного кодексу щодо посилення

захисту прав добросовісного набувача» № 4292-IX [1], (далі — Закон № 4292-IX), який набрав чинності 09.04.2025 року.

Насамперед Закон № 4292-IX [] сфокусований на захист прав добросовісних набувачів майна, якими згідно з ч. 1 ст. 388 Цивільного кодексу України [2] (далі — ЦК України) вважаються особи, які за відплатним договором придбали майно у особи, якій воно було передано незаконно та яка у зв'язку з цим не мала права його відчужувати, про що добросовісний набувач не знав і не міг знати. Насправді для сотень тисяч добросовісних набувачів об'єктів нерухомості в Україні цей законодавчий акт є «порятунком», оскільки в судах розглядають велику кількість справ за віндикаційними позовами прокуратури, органів державної влади та органів місцевого самоврядування до кінцевих набувачів, які вважають, що повністю законно придбали у власність нерухомість, про витребування такого майна на користь держави чи територіальних громад. Основним аргументом

позивача в таких справах є посилання на порушення вимог законодавства при передачі такого майна першому набувачу.

Тож Закон № 4292-IX [1] покликаний допомогти добросовісним набувачам не втратити законно придбану нерухомість через помилки попередніх власників, органів державної влади та органів місцевого самоврядування. Однак позиції громадянського суспільства, бізнес-спільноти, окремих громадян та влади з приводу впровадження цих новел не є однастайними, оскільки довкола законопроекту № 12089 [3] розгорнулася активна суспільна дискусія, про що зокрема свідчать різнобарвні петиції як на підтримку цього законопроекту, так і із закликами не допустити його підписання мотивуючи це наявністю загрози втрати контролю, насамперед, над землями водного фонду та землями лісового призначення.

Принцип захисту прав добросовісного набувача згідно якого відповідальність за помилки в системі управління власністю несе держава — а не підприємець або фізична особа, яка діяла в межах закону, діє в багатьох країнах Європейського Союзу. Тож, Європейська Бізнес Асоціація та Співка українських підприємців висловили підтримку Закону № 4292-IX [1], вважаючи його важливим кроком для захисту прав добросовісних набувачів та поліпшення інвестиційного клімату в Україні. На їхню думку, цей Закон забезпечує правову визначеність та стабільність, що є критично важливими для залучення інвестицій [4], а також може стати важливим сигналом для міжнародних партнерів.

Але є і критичні зауваження, приміром Центр протидії корупції та інші громадські організації висловили занепокоєння, що Закон № 4292-IX може легалізувати незаконне відчуження державного та комунального майна, якщо з моменту передачі минуло понад 10 років [5]. Transparency International Ukraine ще до підписання даного Закону закликала президента ветоувати цей документ апелюючи на те, що в разі повернення майна держава або територіальна громада будуть змушені спершу компенсувати його вартість добросовісному власнику, і лише потім звертатися до винної особи. На їхню думку такий підхід, може створити додатковий фінансовий тягар, зокрема для місцевих бюджетів [4]. Вони вважають, що це створює ризики для державної власності та може ускладнити повернення незаконно відчуженого майна.

Але попри різнобарвну палітру думок стосовно Закону № 4292-IX [1], цей законодавчий акт вже вніс певні зміни у розпочаті судові провадження за виндикаційними позовами, в яких ще не поставлено рішення суду, обумовив відмову від подачі таких позовів у зв'язку зі спливом 10-ти річного строку, а також став підставою для визнання власності стабільною. З огляду на відсутність єдиної судової практики, напрацювання якої ще попереду, все ж таки є потреба проведення аналізу теоретично-практичних аспек-

тів застосування новел цивільного законодавства щодо посиленого захисту добросовісного набувача.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Загалом тема добросовісного набуття майна, відчуженого неуповноваженою особою була предметом дисертаційного дослідження М. Корчагіна [6]. Цивільно-правовому регулюванню кондикційних зобов'язань в Україні присвячено дисертаційне дослідження І. Романської [7]. Певною мірою положення Закону № 4292-IX [1] вже аналізували Н. Склярєнко [4], М. Колдоба [5], О. Бойчук, В. Деміденко [8], Н. Мамченко [9] та інші.

Але, теоретично-практичні аспекти застосування новел цивільного законодавства щодо посиленого захисту прав добросовісного набувача, виявлення проблемних питань, а також формулювання пропозицій щодо удосконалення чинного законодавства в цій сфері ще не стало предметом активних теоретико-правових досліджень. Тож, дана публікація є однією із небагатьох робіт на дану проблематику у вітчизняній юридичній літературі.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою цієї статті є аналіз теоретико-практичних аспектів застосування новел цивільного законодавства щодо посилення захисту прав добросовісного набувача, виявлення проблемних питань, а також формулювання пропозицій щодо удосконалення чинного законодавства.

Виклад основного матеріалу. Основними цілями прийняття Закону № 4292-IX [1] визначені наступні: 1) вдосконалення правозастосування у правовідносинах щодо витребування майна у добросовісного набувача шляхом чіткого розмежування виндикаційного та негативного позовів та можливості їх заявлення; 2) вирішення питання компенсації добросовісному набувачеві при витребуванні майна на користь держави чи територіальної громади та подальшого відшкодування шкоди за рахунок винних осіб на користь держави чи територіальної громади; 3) посилення правових засад захисту прав та інтересів добросовісного набувача у випадку вибуття майна з власності держави чи територіальної громади [10].

На реалізацію зазначених цілей Законом № 4292-IX [1] внесені зміни до норм матеріального та процесуального права, зокрема до ст. 261, 388, 390, 391 ЦК України [2], ст.ст. 164, 174, 238 Цивільного процесуального кодексу України [11] (далі — ЦПК України), ст.ст. 177, 185, 265 Господарського процесуального кодексу України [12] (далі — ГПК України) та ст. 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [13].

За загальним правилом, встановленим ч. 1 ст. 261 ЦК України, перебіг позовної давності починається від дня, коли особа довідалася або могла довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила [2]. Тобто, за цією загальною нормою закон пов'язує початок перебігу строку позовної

давності не з конкретної календарної дати або з моменту настання певної події, а з такого суб'єктивного критерію як поінформованість особи про факт порушення свого права або про особу, яка його порушила.

Законом № 4292-IX ст. 261 ЦК України доповнена ч. 8 (яка є спеціальною нормою стосовно ч. 1 ст. 261 ЦК України) відповідно до якої перебіг позовної давності за вимогами щодо витребування чи визнання права щодо нерухомого майна, переданого з державної або комунальної власності у приватну власність, право власності на яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі — ДРП), починається від дня державної реєстрації права власності першого набувача або дати передачі першому набувачеві нерухомого майна, щодо якого на момент такої передачі законом не була встановлена необхідність державної реєстрації правочину або реєстрації права власності [1]. Тобто незалежно від дати набуття права на майно добросовісним набувачем, а також поінформованості особи, яка є законним власником цього майна (а також є потенційним позивачем), про факт порушення свого права або про особу, яка його порушила, початок перебігу строку позовної давності за вимогами щодо витребування чи визнання права щодо нерухомого майна починається від дня державної реєстрації права власності першого набувача або дати передачі першому набувачеві нерухомого майна, щодо якого на момент такої передачі законом не була встановлена необхідність державної реєстрації правочину або реєстрації права власності.

До прийняття Закону № 4292-IX [1] ЦК України (ч. 2 ст. 388) передбачав лише два випадки, коли майно не може бути витребувано від добросовісного набувача, а саме якщо: 1) воно було продане або передане у власність у порядку, встановленому для виконання судових рішень; 2) воно було продане такому набувачеві на електронному аукціоні у порядку, встановленому для приватизації державного та комунального майна [2].

Наразі ч. 3 ст. 388 ЦК України (у новій редакції) унормовано, що держава, територіальна громада, крім випадків, передбачених частиною 2 цієї статті, також не може витребувати майно від добросовісного набувача на свою користь, якщо:

- 1) з моменту реєстрації у ДРП права власності першого набувача на нерухоме майно (незалежно від виду такого майна), передане такому набувачеві з державної або комунальної власності у приватну власність, минуло більше 10-ти років;
- 2) з дати передачі першому набувачеві з державної або комунальної власності у приватну власність нерухомого майна, щодо якого на момент такої передачі законодавством не була встановлена необхідність державної реєстрації правочину або реєстрації права власності, минуло більше десяти років [2].

При цьому зміна першого та подальших набувачів нерухомого майна жодним чином не змінює

порядку обчислення та перебігу визначеного ч. 8 ст. 261 ЦК України граничного строку для витребування майна у добросовісного набувача [2].

Встановлення факту спливу більш ніж 10-ти років з моменту реєстрації у ДРП права власності першого набувача на нерухоме майно, передане йому з державної або комунальної власності у приватну власність, або з дати передачі першому набувачеві з державної або комунальної власності у приватну власність нерухомого майна, щодо якого на момент такої передачі законодавством не була встановлена необхідність державної реєстрації правочину або реєстрації права власності можуть бути підтверджене Витягом з ДРП, Інформацією з Державного з ДРП та його архівної складової частини щодо об'єкта нерухомого майна, Інформацією з ДРП та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, рішенням органу виконавчої влади або місцевого самоврядування про передачу з державної або комунальної власності у приватну власність нерухомого майна та іншими документами.

Також слід враховувати винятки, що дія вищезазначених положень не поширюється на випадки, якщо майно на момент вибуття з володіння держави або територіальної громади належало: а) до об'єктів критичної інфраструктури; б) до об'єктів державної власності, що мають стратегічне значення для економіки і безпеки держави; в) до об'єктів та земель оборони; г) до об'єктів або територій природно-заповідного фонду, за умови наявності підтвердних документів про статус таких об'єктів (територій) на момент вибуття з володіння; ґ) до гідротехнічних споруд, за умови наявності підтвердних документів про статус таких об'єктів на момент вибуття з володіння; д) до пам'яток культурної спадщини, які не підлягали приватизації (абз. 3 ч. 3 ст. 388 ЦК України) [1].

На практиці виявлення вищезазначених винятків заінтересованими особами або органами обумовлює аналіз тематичних законів та інших нормативно-правових актів, а також збирання відповідних документів.

Наприклад, правовий режим об'єктів критичної інфраструктури визначений Законом України «Про критичну інфраструктуру» [14], відповідно до положень якого (п. 13 ч. 1 ст. 1) об'єктами критичної інфраструктури вважаються об'єкти інфраструктури, системи, їх частини та їх сукупність, які є важливими для економіки, національної безпеки та оборони, порушення функціонування яких може завдати шкоди життєво важливим національним інтересам.

Віднесення об'єктів до критичної інфраструктури здійснюється у порядку, встановленому постановою Кабінету Міністрів України від 09.10.2020 року № 1109 [15], за сукупністю критеріїв, що визначають їх соціальну, політичну, економічну, екологічну значущість для забезпечення оборони країни, безпеки

громадян, суспільства, держави і правопорядку, зокрема для реалізації життєво важливих функцій та надання життєво важливих послуг, що свідчать про існування загроз для них, можливість виникнення кризових ситуацій через несанкціоноване втручання в їх функціонування, припинення функціонування, людський фактор чи природні лиха, тривалість робіт для усунення таких наслідків до повного відновлення штатного режиму.

Об'єкт критичної інфраструктури набуває юридичного статусу з моменту присвоєння йому унікального реєстрового номера в Реєстрі об'єктів критичної інфраструктури, який є державним інформаційним ресурсом. Зазначена інформація є відкритою, загальнодоступною та безоплатною, крім інформації з обмеженим доступом [15]. Тож, питання чи відноситься певне майно до об'єктів критичної інфраструктури органи державної влади, органи місцевого самоврядування, інші фізичні та юридичні особи, суд можуть вирішити шляхом доступу до зазначеного Реєстру.

Перелік об'єктів державної власності, що мають стратегічне значення для економіки і безпеки держави, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2015 року № 83 [16] (з відповідними змінами), є відкритим та включає підприємства, установи і організації, розташовані на території України. Таким чином, з'ясувати чи відноситься певне майно до об'єктів державної власності, що мають стратегічне значення для економіки і безпеки держави заінтересований суб'єкт або орган може шляхом доступу до зазначеного Переліку.

Згідно з ч. 1 ст. 1 Закону України «Про використання земель оборони» землями оборони визнаються земельні ділянки, призначені для забезпечення діяльності Збройних Сил України, інших утворених відповідно до законів України військових формувань, Міністерства оборони України, розвідувальних органів України, Державної прикордонної служби України, Служби безпеки України, Міністерства внутрішніх справ України, Національної поліції України, а також для розміщення військових частин, військових навчальних закладів, підприємств, установ та організацій, що перебувають у сфері управління зазначених органів та/або входять до структури Збройних Сил України, а також інших утворених відповідно до законів України військових формувань [17].

Віднесення сформованої земельної ділянки до земель оборони може підтверджуватися Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, Державним актом на право постійного користування землею, а неформованої, або сформованої, але відомості про яку не внесені до Державного земельного кадастру — Витягом з затвердженої містобудівної документації (комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території), рішеннями органів державної влади про передачу відповідної земельної ділянки

у користування для потреб оборони, а також іншими правостановлюючими документами на об'єкти нерухомого військового майна, розташованого на земельній ділянці.

Якщо з землями оборони все зрозуміло, то з об'єктами оборони ситуація є складною у зв'язку з відсутністю легального визначення терміну «об'єкт оборони» та нормативно-правового акту, який регулює його правовий режим, що на практиці може призвести до конфліктних ситуацій.

Згідно з Законом України «Про природно-заповідний фонд України» до природно-заповідного фонду України належать:

- природні території та об'єкти (природні заповідники, біосферні заповідники, національні природні парки, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища) (ч. 1 ст. 3);
- штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, пам'ятки природи, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва) (ч. 1 ст. 3);
- землі природно-заповідного фонду (ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду) (ч. 1 ст. 7) [18].

Слід враховувати, що необхідні і достовірні відомості про території та об'єкти, що входять до складу природно-заповідного фонду, їх правовий статус, належність, режим, географічне положення, кількісні і якісні характеристики, їх природоохоронну, наукову, освітню, виховну, рекреаційну й іншу цінність містяться у Державному кадастрі територій та об'єктів природно-заповідного фонду. Користування відомостями зазначеного реєстру у порядку, передбаченому Інструкцією про зміст та складання документації державного кадастру територій та об'єктів природно-заповідного фонду, затвердженого наказом Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 20.09.2024 р. № 1175 [19], дозволить перевірити чи відноситься певне майно до територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Під гідротехнічними спорудами розуміються інженерні споруди для використання природних водних ресурсів та запобігання шкідливій дії вод на навколишнє середовище. За цільовим призначенням гідротехнічні споруди поділяють на загальні (які використовують для потреб різних галузей водного господарства і охорони навколишнього середовища) та спеціальні (для потреб окремої галузі). Також їх розрізняють: за матеріалом (земляні, кам'яні, бетонні); за способом будівництва (насипні, наливні, монолітні бетонні, збірні бетонні); за умовами використання (постійні та тимчасові) [20]. До гідротехнічних споруд відносяться: греблі, дамби різного призначення та їхні конструктивні елементи; водоскиди, водопуски, споруди водовідведення;

тонелі, канали, труби, лотки; регуляційні споруди, накопичувачі промислових відходів, ставки, відкриті водозабори, гідромеханічне та механічне обладнання, призначене для нормального функціонування споруд (п. 1.9.18 Методики обстеження і паспортизації гідротехнічних споруд системи гідравлічного вилучення та складування промислових відходів та хвостів, затверджені наказом Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 19.12.1995 р. № 252) [21].

Виокремлюють гідротехнічні споруди для цілей аквакультури, гідротехнічні споруди рибогосподарської технологічної водойми під якими розуміють об'єкти нерухомого майна державної або комунальної власності або власник яких невідомий (земляні греблі та дамби, водозабірні споруди, повеневі водоскиди, донні водовипуски, водопостачальні, скидні та рибозбірно-осушувальні канали, рибовловлювачі, камери облову, причали, водоскиди, бистротоки, перепади, перегороджувальні рибозахисні та інші споруди), що є інженерними спорудами, які призначені для управління водними ресурсами (підготовка, постачання, збереження, транспортування води та водовідведення), а також для запобігання шкідливій дії вод та розташовані на водних об'єктах, наданих у користування на умовах оренди для цілей аквакультури (абз. 6, 7 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про аквакультуру») [22].

Крім того, є гідротехнічні споруди морських портів до яких відносяться інженерно-технічні споруди (портова акваторія, причали, пірси, інші види причальних споруд, моли, дамби, хвилеломи, інші берегозахисні споруди, підводні споруди штучного та природного походження, у тому числі канали, операційні акваторії причалів, якірні стоянки), розташовані в межах території та акваторії морського порту і призначені для забезпечення безпеки мореплавства, маневрування та стоянки суден [23].

У цьому аспекті слід зазначити, що на практиці віднесення певного майна до гідротехнічних споруд становить проблему у зв'язку з відсутністю єдиного реєстру гідротехнічних споруд України. Певною мірою ця проблема вирішується щодо гідротехнічних споруд відомості про державну реєстрацію права власності на які містяться у ДРП, а також стосовно гідротехнічних споруд морських портів відомості про використання, спеціалізацію, технічні характеристики та технічний стан зазначених яких включаються до Реєстру гідротехнічних споруд морських портів України [24], до якого є вільний доступ [25], у зв'язку з чим на практиці можна перевірити приналежність певного нерухомого майна до такої категорії гідротехнічних споруд.

Утім, складною є ситуація стосовно гідротехнічних споруд стосовно яких відсутні відомості про державну реєстрацію права власності на них у ДРП або в інших реєстрах. В такому випадку насамперед постає проблема ідентифікації конкретного майна

як гідротехнічної споруди, що може підтверджуватися технічним паспортом, будівельним паспортом, актом прийняття в експлуатацію, балансовою відомістю, договором купівлі-продажу, дарування, міни та іншими правочинами, рішенням загальних зборів підприємств, установ, організацій, рішеннями органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування та іншими документами.

Правовий режим пам'яток культурної спадщини визначений Законом України «Про охорону культурної спадщини» відповідно до положень якого (абз. 5 ч. 1 ст. 1) пам'яткою культурної спадщини вважається об'єкт культурної спадщини, який занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або об'єкт культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності цим Законом, до вирішення питання про включення (невключення) об'єкта культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України [26]. Загалом Перелік пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації, затверджений Законом України від 23.09.2008 р. № 574-VI [27], який перебуває у вільному доступі, що дає можливість з'ясувати приналежність (або навпаки) певного нерухомого майна до такого Переліку.

Виявлення вищезазначених обставин є необхідним на стадії вирішення питання складання виндикаційного позову, підготовки підтверджуючих документів та прогнозування ефективності його задоволення судом.

Таким чином, перший рівень посиленого захисту прав добросовісного набувача полягає у закріпленні 10-ти річного строку для витребування майна, який незалежно від дати поінформованості справжнього власника майна про факт порушення його права та/або про особу, яка його порушила, починає свій перебіг від дня державної реєстрації права власності першого набувача в ДРП або дати передачі першому набувачеві нерухомого майна, щодо якого на момент такої передачі законом не була встановлена необхідність державної реєстрації правочину або реєстрації права власності. Після спливу 10-ти річного строку добросовісний набувач набуває право власності на нього (ч. 1 ст. 330 ЦК України [2]), і відтоді власність вважається стабільною.

Крім того, ч. 2 ст. 391 ЦК України закріплена норма, яка чітко розмежовує випадки заявлення виндикаційного та негативного позовів, зокрема визначаючи, що якщо органом державної влади або органом місцевого самоврядування, незалежно від того, чи мав такий орган відповідні повноваження, вчинялися будь-які дії, спрямовані на відчуження майна, в результаті яких набувачем такого майна став суб'єкт права приватної власності (первинний набувач), спори щодо володіння та/або розпоряджання, та/або користування таким майном відповідним органом державної влади або органом місцевого самоврядування вирішуються тільки шляхом подачі

віндикаційного позову (на підставі ст.ст. 387 і 388 ЦК України) [2], основною метою якого є забезпечення уведення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений.

Другий рівень посиленого захисту передбачає механізм обов'язкової компенсації добросовісному набувачу. Тепер орган державної влади, орган місцевого самоврядування або прокуратура подаючи позов про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади, окрім сплати судового збору, повинні також попередньо внести на депозитний рахунок суду грошові кошти у розмірі вартості спірного майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, та долучити до позову документи, що підтверджують внесення цих коштів. У разі задоволення такого віндикаційного позову добросовісному набувачеві (без пред'явлення останнім окремого позову до держави чи територіальної громади) перераховується ці кошти, а у разі відмови у задоволенні позову повертаються позивачу (або особі, яка подала позов).

Третій рівень передбачає підвищення персональної відповідальності посадової особи органу державної влади або органу місцевого самоврядування з вини якої майно незаконно вибуло з державної або комунальної власності, що зокрема полягає у закріпленні за державою чи територіальною громадою права вимоги про стягнення з винної посадової особи виплаченої добросовісному набувачу компенсації.

З дати набрання чинності Законом № 4292-IX [1] суд, за наявності достатніх правових підстав, постановляє рішення про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади, лише за умови попереднього внесення позивачем грошових коштів у розмірі вартості такого спірного майна (компенсації) на депозитний рахунок суду.

Невиконання вимог, встановлених ч. 5 ст. 390 ЦК України [2], ч. 4 ст. 177 ЦПК України [11], ч. 6 ст. 164 ГПК України [12] має наслідком залишення позовної заяви без руху. Якщо ж позивач у встановлений ухвалою суду строк не внесе на депозитний рахунок суду грошову суму у розмірі вартості спірного майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви, то така позовна заява підлягає залишенню без розгляду.

Слід звернути увагу, що положення Закону № 4292-IX мають зворотну дію в часі:

- в частині умов та порядку компенсації органом державної влади або органом місцевого самоврядування добросовісному набувачеві вартості нерухомого майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви, у справах в яких судом першої

інстанції ще не ухвалено судові рішення про витребування майна у добросовісного набувача на день набрання чинності цим Законом;

- у частині порядку обчислення та перебігу граничного строку для витребування чи визнання права щодо нерухомого майна, право власності на яке зареєстровано в ДРП до дня набрання чинності цим Законом, а також нерухомого майна, щодо якого на момент його передачі першому набувачеві законом не була встановлена необхідність державної реєстрації правочину або реєстрації права власності і дата його передачі першому набувачеві передувє дню набрання чинності цим Законом [1].

У цьому зв'язку перш за все виникає питання: чи є законними наведені положення про зворотну дію в часі Закону № 4292-IX [1]? З цього приводу, ще на стадії розгляду Головним науково-експертним управлінням апарату Верховної Ради України були висловлені критичні зауваження, наведені у п. 6 висновку на законопроект № 12089, зокрема про те, що: *«Пропозиція п. 2 розділу II проекту, за якою «положення цього Закону мають зворотну дію в часі... вбачається вразливою у контексті відповідності ч. 1 ст. 58 Конституції України...»* [28], але без наведення обґрунтування.

Як відомо частиною 1 ст. 58 Конституції України закріплений фундаментальний принцип права про те, що *«закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи»* [29]. Конституційний Суд України (далі — КСУ), здійснюючи офіційне тлумачення наведеного положення дійшов висновку про те, що положення ч. 1 ст. 58 Конституції України не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи, що воно стосується людини і громадянина (фізичної особи). Але при цьому КСУ зазначив, що це не означає, що цей конституційний принцип не може поширюватись на закони та інші нормативно-правові акти, які пом'якшують або скасовують відповідальність юридичних осіб. Проте надання зворотної дії в часі таким нормативно-правовим актам може бути передбачено шляхом прямої вказівки про це в законі або в іншому нормативно-правовому акті [30].

За словником української мови слово «відповідальність» означає покладений на когось або взятий на себе обов'язок відповідати за певну ділянку роботи, справу, за чийсь дії, вчинки, слова [31]. В юридичній енциклопедії термін «відповідальність юридична» визначається як вид соціальної відповідальності, сутність якої полягає у застосуванні до правопорушників (фізичних та юридичних осіб), передбачених законодавством санкцій, що забезпечуються державою у примусовому порядку [2].

У контексті теми нашого дослідження витребування спірного нерухомого майна у добросовісного

набувача створює для останнього негативні наслідки майнового характеру та за своєю правовою природою є цивільно-правовою відповідальністю. Натомість ретроактивність положень Закону № 4292-IX про обов'язкове відшкодування добросовісному набувачу вартості спірного майна та зміна порядку обчислення та перебігу граничного строку для витребування чи визнання права щодо такого нерухомого майна, шляхом обмеження його 10-ти річним строком, навпроти передбачає для добросовісного набувача наслідки позитивного характеру, що покращують його правове та матеріальне становище, ну і звісно пом'якшують його майнову відповідальність (фактично за протиправні дії першого набувача спірного майна). Наведене дає підстави говорити про відповідність положень п. 2 Розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 4292-IX [1] вимогам ч. 1 ст. 58 Конституції України [29].

Таким чином, з дня набрання чинності Закону № 4292-IX [1] передбачені ним механізми посиленого захисту добросовісного набувача можуть також застосовуватися у справах (цивільній, господарській), в яких ще не поставлено рішення суду. На практиці це може призвести до залишення без розгляду позовів суб'єктів владних повноважень (незалежно від стадії розгляду справи) у разі не внесення ними на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного нерухомого майна, або відмови у задоволенні таких позовів (якщо компенсація вже внесена на відповідний рахунок суду) у разі пропущення встановленого законом 10-ти річного строку.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Таким чином, основні положення Закону № 4292-IX сфокусовані на встановленні 3-х рівнів посиленого захисту прав добросовісного набувача: 1) встановлення 10-ти річного строку для витребування майна; 2) обов'язкова компенсація добросовісному набувачу; 3) посилення персональної відповідальності посадових осіб.

Встановлення 10-річного строку для витребування майна у добросовісного набувача спонукатиме органи державної влади та органи місцевого самоврядування діяти більш оперативно щоб в межах

розумного строку визначити, чи було набуття права власності на майно особою законним. А у разі їх бездіяльності протягом зазначеного строку добросовісний набувач отримує захист — гарантію непорушності набутого права власності.

Разом з тим, Закон № 4292-IX не містить положень про те чи поширюються приписи п. 19 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України про зупинення перебігу позовної давності на строк дії воєнного стану в Україні на встановлений ч. 3 ст. 388 ЦК України 10-ти річний строк, протягом якого нерухоме майно не може бути витребуване у добросовісного набувача. Вважаємо, що це питання має бути врегульовано шляхом внесення змін до ст. 388 ЦК України.

Механізм компенсації добросовісному набувачеві вартості спірного майна у разі його витребування в повній мірі узгоджується з принципом «належного врядування» згідно якого ризик будь-якої помилки державного органу має покладатися на саму державу і такі помилки, за загальним правилом, не можуть виправлятися за рахунок осіб, яких вони стосуються. Тож, якщо помилку зробив державний орган або орган місцевого самоврядування, то у разі втручання у мирне володіння особою майном останній має бути сплачена достатня компенсація за рахунок державного бюджету або місцевого бюджету (бюджету територіальної громади).

Тепер можливість подачі виндикаційного позову до добросовісного набувача залежить від рівня фінансової спроможності органів державної влади та органів місцевого самоврядування та їх готовності внести на депозитний рахунок суду грошові кошти у розмірі вартості спірного майна. Наведене ставить їх у нерівне становище та обмежує можливості держави або територіальних громад повернути майно, яке вийшло з їхньої власності незаконним шляхом, що може негативно вплинути на їх матеріальне становище.

Обрана нами тема ще є малодослідженою, чи досягне Закон № 4292-IX поставленої мети залежить від сталої правозастосовної практики, яка ще не напрацьована, що обумовлює подальші теоретичні розвідки на дану проблематику.

Література

1. Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача : Закон України від 12.03.2025 р. № 4292-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4292-20#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
3. Проект Закону про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача від 03.10.2024 р. № 12089. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/44973> (дата звернення: 30.05.2025).
4. Скляренко Н. Захист добросовісного набувача: навіщо Україні зміни до Цивільного кодексу і що про це думає бізнес. РБК-Україна. 30.05.2025. URL: <https://www.rbc.ua/rus/news/zahist-dobrosovisnogo-nabuvacha-navishcho-1743006777.html> (дата звернення: 30.05.2025).

5. Колдоба М. Захист добросовісного набувача: як новий закон допоможе власникам зберегти законно придбану нерухомість. *Юридична газета online*. 02.05.2025. URL: <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/zahist-dobrosovisnogo-nabuvacha-yak-noviy-zakon-dopomozhe-vlasnikam-zberegiti-zakonno-pridbanu-neruho.html> (дата звернення: 30.05.2025).
6. Корчагін М.П. Добросовісне набуття майна, відчуженого неуповноваженою особою: автореф. дис. кан. юрид. наук. Київ, 2016. 20 с.
7. Романська І.В. Цивільно-правове регулювання кондикційних зобов'язань в Україні. дис. канд. юрид. наук. 081 «Право». Львів, 2023. 210 с.
8. Бойчук О., Деміденко В. Зміни до законодавства щодо захисту прав добросовісного набувача. *Lexology*. 17.04.2025. URL: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=1d84c1f3-4fa3-49d3-a2f4-dab948e23f60> (дата звернення: 30.05.2025).
9. Мамченко Н. Президент підписав закон про зміни до цивільного кодексу щодо посилення захисту прав добросовісного набувача. *Судово-юридична газета*. 07.04.2025. URL: <https://sud.ua/uk/news/publication/327706-prezident-podpisal-zakon-o-vnesenii-izmeneniy-v-grazhdanskiy-kodeks-otnositelno-usileniya-zaschity-prav-dobrosovestnogo-privobretatelya> (дата звернення: 30.05.2025).
10. Пояснювальна записка до Проекту Закону про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача від 03.10.2024 р. № 12089. URL: <https://itd.rada.gov.ua/a5025360-f213-46d3-89ea-44cdb50cb2e5> (дата звернення: 30.05.2025).
11. Цивільний процесуальний кодекс України : Закон України від 18.03.2004 р. № 1618-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/Laws/show/1618-15#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
12. Господарський процесуальний кодекс України : Закон України від 06.11.1991 р. № 1798-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/Laws/show/1798-12#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
13. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/Laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
14. Про критичну інфраструктуру : Закон України від 16.11.2021 р. № 1882-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/Laws/show/1882-20#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
15. Про затвердження Порядку віднесення об'єктів до критичної інфраструктури : Постанова Кабінету Міністрів України від 09.10.2020 року № 1109. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/Laws/show/1109-2020-%D0%BF#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
16. Перелік об'єктів державної власності, що мають стратегічне значення для економіки і безпеки держави : Постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.2015 року № 83. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/Laws/show/83-2015-%D0%BF#n9> (дата звернення: 30.05.2025).
17. Про використання земель оборони : Закон України від 23.11.2003 р. № 1345-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/Laws/show/1345-15#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
18. Про природно-заповідний фонд України : Закон України від 16.06.1992 р. 2456-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/Laws/show/2456-12#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
19. Інструкція про зміст та складання документації державного кадастру територій та об'єктів природно-заповідного фонду : Наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 20.09.2024 р. № 1175. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/Laws/show/z1724-24#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
20. Екологічна енциклопедія: У 3 т. Т. 1: А-Е. Редколегія: А.В. Толстоухов (головний редактор) та ін. К.: ТОВ «Центр екологічної освіти та інформації», 2006. С. 220.
21. Методика обстеження і паспортизації гідротехнічних споруд системи гідравлічного вилучення та складування промислових відходів та хвостів : Наказ Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 19.12.1995 р. № 252. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/Laws/show/z0466-95#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
22. Про евакуакультуру : Закон України від 18.09.2012 р. № 5293-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/Laws/show/5293-17#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
23. Про морські порти України : Закон України від 17.05.2012 р. № 4709-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/Laws/show/4709-17#n50> (дата звернення: 30.05.2025).
24. Порядок ведення Реєстру гідротехнічних споруд морських портів України : Наказ Міністерства інфраструктури України від 18.02.2013 р. № 91. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/Laws/show/z0363-13#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
25. Реєстр ГТО України. URL: <https://www.uspa.gov.ua/reystestr-gts> (дата звернення: 30.05.2025).
26. Про охорону культурної спадщини : Закон України від 08.06.2000 р. № 1805-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/Laws/show/1805-14#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
27. Перелік пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації : Закон України від 23.09.2008 р. № 574-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/Laws/show/574-17#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
28. Висновок Головного науково-експертного управління апарату Верховної Ради України на проект Закону «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» від 24.10.2024 р. № 16/03-2024/232468. URL: <https://itd.rada.gov.ua/095c5586-7b8c-4e8b-b936-37a1061c9a2f> (дата звернення: 30.05.2025).

29. Конституція України від 28.06.2025 № 254к/96-ВР. р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
30. Рішення Конституційного Суду від 09.02.2022 р. № 1-пп/99 від (Справа № 1-7/99). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v001p710-99#n54> (дата звернення: 30.05.2025).
31. Словник української мови: у 20 т. Т. 2. НАН України, Укр. мов.-інформ. фонд. К.: Наукова думка, 2012. С. 718.
32. Юридична енциклопедія: В 6 т. Т. 1. А-Г. Редкол.: Ю. С. Шемшученко Ю. С. та ін. К.: «Укр. енцикл.», 1996. С. 437.

References

1. Pro vnesennia zmin do Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy shchodo posylennia zakhystu prav dobrosovisnoho nabuvacha: Zakon Ukrainy vid 12.03.2025 r. № 4292-ІKh. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4292-20#Text> [in Ukrainian].
2. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 16.01.2003 r. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> [in Ukrainian].
3. Proekt Zakonu pro vnesennia zmin do Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy shchodo posylennia zakhystu prav dobrosovisnoho nabuvacha vid 03.10.2024 r. № 12089. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/44973> [in Ukrainian].
4. Skliarenko N. Zakhyst dobrosovisnoho nabuvacha: navishcho Ukraini zminy do Tsyvilnoho kodeksu i shcho pro tse dumaie biznes. RBK-Ukraina. 30.05.2025. URL: <https://www.rbc.ua/rus/news/zahist-dobrosovisnogo-nabuvacha-navishcho-1743006777.html> [in Ukrainian].
5. Koldoba M. Zakhyst dobrosovisnoho nabuvacha: yak novyi zakon dopomozhe vlasnykam zberehty zakonno prydbanu nerukhomist. Yurydychna hazeta online. 02.05.2025. URL: <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/zahist-dobrosovisnogo-nabuvacha-yak-noviy-zakon-dopomozhe-vlasnykam-zberegti-zakonno-pridbanu-neruho.html> [in Ukrainian].
6. Korchahin M. P. Dobrosovisne nabuttia maina, vidchuzhenoho neupovnovazhenoiu osoboio: avtoref. dys. kan. yuryd. nauk. Kyiv, 2016. 20 s. [in Ukrainian].
7. Romanska I. V. Tsyvilno-pravove rehuliuвання kondyktiinykh zoboviazan v Ukraini. dys. kand. yuryd. nauk. 081 «Pravo». Lviv, 2023. 210 s. [in Ukrainian].
8. Boichuk O., Demidenko V. Zminy do zakonodavstva shchodo zakhystu prav dobrosovisnoho nabuvacha. LEXOLOGY. 17.04.2025. URL: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=1d84c1f3-4fa3-49d3-a2f4-dab948e23f60> [in Ukrainian].
9. Mamchenko N. Prezydent pidpysav zakon pro zminy do tsyvilnoho kodeksu shchodo posylennia zakhystu prav dobrosovisnoho nabuvacha. Sudovo-yurydychna hazeta. 07.04.2025. URL: <https://sud.ua/uk/news/publication/327706-prezident-podpisal-zakon-o-vnesenii-izmeneniy-v-grazhdanskiy-kodeks-otnositelno-usileniya-zaschity-prav-dobrosovestnogo-priobretatelya> [in Ukrainian].
10. Poiasniuvalna zapyska do Proektu Zakonu pro vnesennia zmin do Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy shchodo posylennia zakhystu prav dobrosovisnoho nabuvacha vid 03.10.2024 r. № 12089. URL: blob: <https://itd.rada.gov.ua/a5025360-f213-46d3-89ea-44cdb50cb2e5> [in Ukrainian].
11. Tsyvilnyi protsesualnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 18.03.2004 r. № 1618-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text> [in Ukrainian].
12. Hospodarskyi protsesualnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 06.11.1991 r. № 1798-KhII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1798-12#Text> [in Ukrainian].
13. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino: Zakon Ukrainy vid 01.07.2004 r. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> [in Ukrainian].
14. Pro krytychnu infrastrukturu: Zakon Ukrainy vid 16.11.2021 r. № 1882-ІKh. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1882-20#Text> [in Ukrainian].
15. Pro zatverdzhennia Poriadku vidnesennia obektiv do krytychnoi infrastruktury: postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 09.10.2020 roku № 1109. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1109-2020-%D0%BF#Text> [in Ukrainian].
16. Perelik obektiv derzhavnoi vlasnosti, shcho maiut stratehichne znachennia dla ekonomiky i bezpeky derzhavy: postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 04.03.2015 roku № 83. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/83-2015-%D0%BF#n9> [in Ukrainian].
17. Pro vykorystannia zemel oborony: Zakonu Ukrainy vid 23.11.2003 r. № 1345-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1345-15#Text> [in Ukrainian].
18. Pro pryrodno-zapovidnyi fond Ukrainy: Zakonu Ukrainy vid 16.06.1992 r. 2456-KhII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text> [in Ukrainian].
19. Instruktsiia pro zmist ta skladannia dokumentatsii derzhavnoho kadastru terytorii ta obektiv pryrodno-zapovidnoho fondu: nakaz Ministerstva zakhystu dovkilia ta pryrodnykh resursiv Ukrainy vid 20.09.2024 r. № 1175. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1724-24#Text> [in Ukrainian].
20. Ekolohichna entsyklopediia: U 3 t. Т. 1: А-Е. Redkolehiia: А. V. Tolstoukhov (holovnyi redaktor) ta in. K.: TOV «Tsentr ekolohichnoi osvity ta informatsii», 2006. S. 220 [in Ukrainian].
21. Metodyka obstezhennia i pasportyzatsii hidrotekhnichnykh sporud systemy hidravlichnoho vyluchennia ta skladuvannia promyslovykh vidkhodiv ta khvostiv: nakaz Derzhavnoho komitetu Ukrainy u spravakh mistobuduvannia i arkhitektury vid 19.12.1995 r. № 252. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0466-95#Text> [in Ukrainian].

22. Pro akvakulturu: Zakon Ukrainy vid 18.09.2012 r. № 5293-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5293-17#Text> [in Ukrainian].
23. Pro morskii porty Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 17.05.2012 r. № 4709-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4709-17#n50> [in Ukrainian].
24. Poriadok vedennia Reiestru hidrotekhnichnykh sporud morskikh portiv Ukrainy: nakaz Ministerstva infrastruktury Ukrainy vid 18.02.2013 r. № 91. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0363-13#Text> [in Ukrainian].
25. Reiestr HTO Ukrainy. URL: <https://www.uspa.gov.ua/reiestr-gts> [in Ukrainian].
26. Pro okhoronu kulturnoi spadshchyny: Zakon Ukrainy vid 08.06.2000 r. № 1805-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text> [in Ukrainian].
27. Perelik pamiatok kulturnoi spadshchyny, shcho ne pidliahaiut pryvatyzatsii: Zakon Ukrainy vid 23.09.2008 r. № 574-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/574-17#Text> [in Ukrainian].
28. Vysnovok Holovnoho naukovo-ekspertnoho upravlinnia aparatu Verkhovnoi Rady Ukrainy na proekt Zakonu «Pro vnesennia zmin do Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy shchodo posylennia zakhystu prav dobrosovisnoho nabuvacha» vid 24.10.2024 r. № 16/03-2024/232468. URL: blob: <https://itd.rada.gov.ua/095c5586-7b8c-4e8b-b936-37a1061c9a2f> [in Ukrainian].
29. Konstytutsiia Ukrainy vid 28.06.2025 № 254k/96-VR. r. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> [in Ukrainian].
30. Rishennia Konstytutsiinoho Sudu vid 09.02.2022 r. № 1-rp/99 vid (Sprava № 1-7/99). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v001p710-99#n54> [in Ukrainian].
31. Slovnyk ukrainskoi movy: u 20 t. T. 2. NAN Ukrainy, Ukr. mov.-inform. fond. K.: Naukova dumka, 2012. S. 718 [in Ukrainian].
32. Yurydychna entsyklopediia: V 6 t. T. 1. A-H. Redkol.: Yu. S. Shemshuchenko Yu. S. ta in. K.: «Ukr. entsykl.», 1996. S. 437 [in Ukrainian].