

AGRARIAN AND ENVIRONMENTAL LAW. LAND LAW

DOI <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-229-6-28>

FORMATION THE INSTITUTE OF REGULATION OF LAND RELATIONS DURING MARTIAL LAW IN UKRAINE

ФОРМУВАННЯ ІНСТИТУТУ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ПІД ЧАС ДІЇ ВОЄННОГО СТАНУ В УКРАЇНІ

Potapenko S. A. **Потапенко С. А.**

Doctor of Philosophy in specialty 081 «Law», Lawyer, Associate Professor at the Department of Civil, Economic and Labor Law Academy of Labor, Social Relations and Tourism Bila Tserkva, Kyiv region, Ukraine

доктор філософії за спеціальністю 081 «Право», адвокат, доцент кафедри цивільного, господарського і трудового права Академії праці, соціальних відносин і туризму м. Біла Церква, Київська область, Україна

Зважаючи на правову природу і характер земельних відносин їх унормування є актуальним на кожному етапі розвитку суспільства і держави. Наразі в умовах уведеного в Україні воєнного стану [1], правовий режим якого передбачає певні заходи щодо обмеження конституційних прав громадян, призупинення роботи Державного земельного кадастру (далі – ДЗК) і доступу до нього та обмежень у роботі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – ДРП), регулювання даного виду правовідносин потребує особливої оперативної уваги. У цьому зв'язку законодавцем і урядом прийнята ціла низка нормативно-правових актів, спрямованих на упорядкування земельних відносин в умовах воєнного стану в Україні. За юридичною доктриною група взаємопов'язаних між собою правових норм, що регулюють окремий вид суспільних відносин, створює інститут права, як складову ланку система права [2, с. 701]. Наведене дає підстави говорити про формування в Україні інституту регулювання земельних відносин під час дії воєнного стану.

Перш за все слід звернути увагу на те, що чинним Законом України «Про правовий режим воєнного стану» від 12.05.2015 року № 389-VIII [3] (далі – Закон № 389-VIII) у сфері регулювання земельних відносин визначені лише повноваження військових адміністрацій на територіях,

де органи місцевого самоврядування вже припинені або не виконують своїх повноважень, а саме щодо вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин (крім вирішення питань відчуження з комунальної власності земельних ділянок та надання таких земельних ділянок в оренду на строк понад один рік), надання містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок та встановлення земельного податку відповідно до Податкового кодексу України [4]. Оскільки у більшості областей України органи місцевого самоврядування здійснюють свої повноваження щодо регулювання земельних відносин, то їх унормування в умовах воєнного стану не охоплюється положеннями Закону № 389-VIII та Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 27.05.1997 року №280/97-ВР [5], а тому потребує спеціального врегулювання.

Першим кроком у даному напрямку став Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 року № 2145-IX [6] (далі – Закон № 2145-IX), який враховуючи зупинення роботи ДЗК і ДРП, з метою забезпечення стабільності подальшого використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, з 24.02.2022 року визнав поновленими строком на один рік всі договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, на земельні ділянки всіх форм власності, строк користування щодо яких закінчився після введення воєнного стану в Україні, без укладення додаткових угод і без внесення відомостей про їх поновлення до ДРП. Варто, відзначити, що наведена правова норма є спеціальною і такою, що має зворотну дію.

За Законом № 2145-IX всі орендарі і суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності отримали можливість передавати належне їм право оренди або суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Також встановлений спрощений порядок передачі в оренду строком до одного року земельних ділянок (сформованих і несформованих) державної, комунальної і колективної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а саме: без проведення земельних торгів; без присвоєння сформованій земельній ділянці кадастрового номеру; без переважного права орендаря на поновлення договору та купівлю орендованої земельної ділянки; без розповсюдження права оренди земельної ділянки на її надземний і підземний простір. Такий договір оренди, а також зміни до нього, договір про розірвання такого договору укладаються лише в електронній формі, засвідчуються кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця та підлягають реєстрації,

яка здійснюється відповідною районною військовою адміністрацією. Тобто, ми повернулися до реєстрації договору оренди, а не права оренди в ДРП. В свою чергу, правовідносини оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, які виникли в умовах воєнного стану продовжують свою дію на встановлений строк незалежно від припинення або скасування воєнного стану в Україні або в окремих її місцевостях. Водночас земельна ділянка, сформована без присвоєння їй кадастрового номеру за особливою процедурою, перестає бути самостійним об'єктом цивільних прав, після закінчення строку дії такого договору.

Даним законодавчим актом теж уведений мораторій на приватизацію земель державної і комунальної власності, та відповідно, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі та її розроблення. Отже, безоплатний розподіл земельного фонду України в умовах воєнного стану зупинений, що на нашу думку є доцільним.

Постановою Кабінету Міністрів України «Про деякі питання регулювання земельних відносин» від 10.05.2022 року № 563 [7] спочатку було призупинено реалізацію пілотного проекту, згідно з яким розробники документації із землеустрою мали б отримали можливість вносити відомості до ДЗК самостійно, а за Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 року № 2247-IX [8] (далі – Закон № 2247-IX), офіційно функціонування ДЗК було призупинено.

З поміж іншого, Законом № 2247-IX підприємствам, які підлягають переміщенню (евакуації) із зони бойових передбачено право на одержання в оренду без проведення земельних торгів земельних ділянок державної, комунальної власності для розміщення свої виробничих потужностей, без права на зміну цільового призначення орендованої земельної ділянки та без передачі в суборенду. Сільським, селищним, міським радам передано право розпорядження земельними ділянками державної власності незалежно від реєстрації права комунальної власності на них у ДРП. Новелою цього Закону є припис, який встановлює обов'язок для сертифікованих інженерів-землевпорядників та/або інженерів-геодезистів отримати спеціальний дозвіл від органу Служби безпеки України на виконання топографо-геодезичних вишукувань під час дії воєнного стану. За відсутності такого дозволу заборонено проведення будь-яких обстежувальних, вишукувальних, топографо-геодезичних робіт, у тому числі для складання документації із землеустрою, використання геодезичного обладнання (геодезичних ГНСС-приймачів, електронних тахеометрів, теодолітів), користування

геодезичними та картографічними даними, відомостями про координати пунктів Державної геодезичної мережі, а також надання відомостей про координати поворотних точок меж об'єктів ДЗК.

З огляду на вищевикладене, інститут регулювання земельних відносин під час дії воєнного стану в Україні є комплексним, оскільки він містить норми різних галузей права, зокрема, шляхом внесення відповідних змін до великої кількості законодавчих актів. За колом осіб даний інститут розповсюджується на всіх суб'єктів права, за дією в часі певні його правові норми мають зворотню дію, а у просторі дія цього інституту поширюється на всю територію України, а в окремих її місцевостях з певними особливостями. Даний інститут містить оперативні норми, які чітко визначають час вступу їх у дію та час їх припинення. Певні процедури щодо регулювання земельних відносин, здійснені в умовах воєнного стану, втрачають свою чинність після припинення його дії та закінчення строку, на який вони були встановлені. Отже, інститут регулювання земельних відносин під час дії воєнного стану в Україні передбачає безальтернативний спосіб унормування даного виду суспільних відносин з врахуванням встановлених обмежень.

Література:

1. Про затвердження Указу Президента України «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні» : Закон України від 22.05.2025 р. № 2263-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2263-20#Text> (дата звернення 13.07.2022).

2. Юридична енциклопедія: В 6 т. Т. 2. Д-Й. Ю. С. Шемшученко (голова редкол.) та ін. К.: «Українська енциклопедія» ім. М.П. Бажана. 1999. 741 с.

3. 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 13.07.2022).

4. Податковий кодекс України : Закон України від 02.10.2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення 13.07.2022).

5. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 27.05.1997 р. № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 13.07.2022).

6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану : Закон України від 24.03.2022 р. № 2145-IX. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#n6> (дата звернення 13.07.2022).

7. Про деякі питання регулювання земельних відносин : Постановою Кабінету Міністрів України від 10.05.2022 р. № 563. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення 13.07.2022).

8. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану : Закон України від 12.05.2022 р. № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#n6> (дата звернення 13.07.2022).

DOI <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-229-6-29>

LEGAL PROBLEMS OF THE LAND MARKET IN UKRAINE UNDER MARTIAL LAW

ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Savelieva O. M. **Савельєва О. М.**

PhD in Law *кандидат юридичних наук*
Kharkiv, Ukraine *м. Харків, Україна*

За рік функціонування ринку земель, починаючи з 1 липня 2021 року в Україні було здійснено 105,173 тис. угод із землею. Ці показники вочевидь демонструють новий більш інтенсивний етап розвитку ринкових земельних правовідносин, незважаючи на обмежений суб'єктний склад за окремими видами земельно-правових угод, і спонукають до аналізу слабких місць і прогалин, заповнення яких сприятиме захисту прав землевласників та землекористувачів та посилить інвестиційну привабливість та імідж України.

Категорія «ринок земель», перш за все, категорія економічна та соціальна. Ринком земель в науці земельного права прийнято вважати урегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу, а також реалізації фізичними і юридичними особами, державою і територіальними громадами гарантованого Конституцією України