

<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

суб'єктивного права власності та інших прав на земельну ділянку, формування і функціонування інфраструктури ринку земель, державного і самоврядного регулювання ринку земель на національному, регіональному та місцевому рівнях, забезпечення захисту прав учасників ринкових земельних відносин. Як зауважує проф. В. В. Носік, правове регулювання ринкових земельних правовідносин повинно базуватися на конституційних засадах здійснення права власності на землю Українського народу, охорони землі як основного національного багатства з метою забезпечення соціальної справедливості, балансу державних, суспільних і приватних інтересів, ефективності, прозорості, відкритості у використанні й охороні земель, реалізації суб'єктивних прав на земельну ділянку. До об'єктів ринкових земельних правовідносин належать земельні ділянки, які не заборонені законом для вільного відчуження із земель державної і комунальної власності у приватну власність фізичних і юридичних осіб, а також від однієї приватної особи до іншої. За чинним земельним законодавством України об'єктами земельних правовідносин у ринкових умовах визнаються також права на земельні ділянки, право на земельну частку (пай), частки у праві власності на земельні ділянки [1, с. 549]. Також варто відмітити, що адміністративний обіг земельних ділянок передбачає перехід прав на земельні ділянки на підставі рішення органів державної влади або місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, визначених законом. Наприклад, розподіл та перерозподіл земель державної та комунальної власності, безоплатної передачі земельних ділянок із земель державної та комунальної власності (ст. 81 ЗК України).

Окремо слід зазначити про існування різних правових режимів щодо обігу земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення й про особливості суб'єктного складу таких правовідносин, що також безпосередньо впливає на обсяг прав і обов'язків їх учасників та відповідні обмеження, що стосуються, зокрема, нерезидентів.

Перш за все держава повинна бути зацікавлена в розвитку сільських територій. Це пов'язано з тим, що Україна – одна із небагатьох країн світу, де сільське господарство не тільки може, а й повинно бути дохідним агробізнесом. Отже потенціал українських чорноземів має бути реалізований повною мірою [2, с. 78]. І в цьому відношенні на перший план виступає питання щодо забезпечення охорони ґрунтів і недопущення їх знищення внаслідок реалізації ринкових земельних правовідносин та можливої зміни цільового призначення земель, а також внаслідок земельних правопорушень. Це виступає чи не найбільшою загрозою для майбутнього українських чорноземів, що становлять

чверть світового обсягу, що має стати об'єктом пильної уваги в процесі формування та реалізації державної земельної політики.

Воєнні дії, які розпочалися в Україні з 24 лютого 2022 р. фактично мали наслідком зупинку та обмеження ринкового обігу земель, що відбулась з моменту введення воєнного стану в державі та супроводжувалося припиненням роботи Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру. Пізніше Міністерство юстиції України частково відносило роботу реєстру Речових прав, і угоди з нерухомим майном в Україні поступово розпочали своє функціонування.

Станом на травень 2022 р. в системі «Prozorro.Продажі» вже було оголошено понад п'ять тис. онлайн-аукціонів із продажу й оренди землі. Загальна вартість усіх лотів склала 1,44 млрд грн, а площа перевищила 27 тис. га. Однак внаслідок реалізації положень і набуття чинності Закону України від 12.05.2022 р. № 2247-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» 09 червня 2022 р. відбулося призупинення роботи Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастру), відтак знову призупинила роботу інформаційна система Державного земельного кадастру до ухвалення Держгеокадастром та Міністерством аграрної політики та продовольства погодженого рішення щодо відновлення його функціонування. Внаслідок цього, наприклад, державний реєстратор не в змозі зареєструвати перехід права власності на земельну ділянку, а й навіть якщо договір передбачатиме, що перехід права власності відбудеться пізніше (наприклад, після закінчення воєнного стану, відновлення роботи Реєстру тощо), нотаріально завірити такий договір буде неможливо, оскільки нотаріус зобов'язаний, насамперед, перевірити наявність обмежень такої земельної ділянки в Реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Такі зміни у сфері ринкового обігу земель та державне втручання у вигляді застосування норм імперативного характеру з метою захисту майнових прав громадян і публічних інтересів держави спонукали до проведення аналізу ризиків і проблем, що мали наслідком порушення ряду засад земельного законодавства України. У землеохоронному законодавстві виділено два ключові принципи земельного права – забезпечення охорони земель як основного національного багатства Українського народу та відшкодування збитків, заподіяних порушенням законодавства України про охорону земель.

Згідно з чинним законодавством власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні вилученням

(викупом) та тимчасовим зайняттям земельних ділянок, встановленням обмежень щодо їх використання, погіршенням якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей земельних ділянок або приведенням їх у непридатний для використання стан та неодержанням доходів у зв'язку з тимчасовим невикористанням земельних ділянок. Розміри збитків визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими органами сільських, селищних, міських рад.

Щодо неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки як самостійною підставою відшкодування збитків, то вона може бути результатом як правомірних, так і протиправних дій відповідного суб'єкта. Вказаний перелік підстав для відшкодування збитків не є вичерпним та підлягає розширеному тлумаченню [3, с. 65]. На цьому етапі реалізації норм земельного законодавства постає питання про ефективність правових норм, яка виражається у повному виконанні й реалізації вказаних принципів. Очевидно, що в умовах воєнного стану потребує уточнення методика оцінки збитків, завданих земельній ділянці як внаслідок неправомірних дій, так і внаслідок невикористання земельної ділянки, а також обидві умови в комплексі. Це ж стосується й оцінки стану якості ґрунтів, який було погіршено внаслідок воєнних дій.

Прогнозуючи пріоритетність розвитку агроінвестиційних відносин в Україні та зростання кількості цивільно-правових угод із земельними ділянками в найближчі декілька років, необхідно замислитись над питанням удосконалення землеохоронного законодавства в частині гарантування державою відшкодування збитків власникам і землекористувачам. Мова йде про запровадження, наприклад, системи обов'язкового страхування земель сільськогосподарського призначення, запровадження системи безпеки даних про земельні ділянки, що містяться в Державному земельному кадастрі, зокрема, за допомогою технологій блокчейну, а також запровадження обов'язкової оцінки якості землі та фіксування її показників у всіх цивільно-правових угодах із земельними ділянками, у тому числі з їх частинами.

Література:

1. Носік В. В. Ринок земель. *Велика українська юридична енциклопедія. Т. 16: Земельне та аграрне право* / редкол.: М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови) та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і прав ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2019. С. 549–551.
2. Шульга М. В. Ринок земель як передумова сталого розвитку сільських територій. *Досвід і проблеми інкорпорації, імплементації та*

адаптації екологічного законодавства: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Дніпропетровськ, 25 верес. 2013 р.) / Нац. гірн. ун-т. Дніпропетровськ, 2013. С. 76–79.

3. Гордєєв В. І., Федорович В. І. Ринок земель. *Велика українська юридична енциклопедія. Т. 16: Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови) та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і прав ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2019. С. 64–70.*

DOI <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-229-6-30>

ON THE RELEVANCE OF ISSUES OF LEGAL PROTECTION OF NATURAL HABITATS OF WILD FLORA AND FAUNA

ЩОДО АКТУАЛЬНОСТІ ПИТАНЬ ПРАВОВОЇ ОХОРОНИ ПРИРОДНИХ СЕРЕДОВИЩ ІСНУВАННЯ ДИКОЇ ФЛОРИ ТА ФАУНИ

Suprunova I. A. Супрунова І. А.

*Postgraduate Student at the Department
of Environmental Law
Yaroslav Mudryi National Law University
Kharkiv, Ukraine*

*аспірантка кафедри екологічного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого
м. Харків, Україна*

Обраний Україною вектор на інтеграцію з Європейським Союзом (далі – ЄС) та практика імплементації міжнародно-правових документів у національне екологічне законодавство передбачають розробку та впровадження правового забезпечення охорони природних середовищ існування дикої флори та фауни.

Важливість зазначеної проблематики підкріплюється й тим, що, з одного боку, на сьогодні в Україні немає чітко вироблених комплексних державно-правових заходів у сфері охорони природних середовищ існування дикої флори та фауни, а з іншого – відповідні програми з цього питання вже добре реалізуються та застосовуються у міжнародному просторі, що зумовлює потребу в запозиченні зарубіжного досвіду для його використання у вітчизняному законодавстві.

Починаючи з другої половини ХХ ст. у центрі уваги міжнародної спільноти стає проблема збереження біологічного різноманіття. І хоча