

*Ляху Д. С.  
Здобувач вищої освіти першого (бакалаврського) рівня  
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»,  
denislahu609@gmail.com  
Науковий керівник Баруліна І. Ю.,  
асистент кафедри землеустрою, геодезії та кадастру,  
Херсонський державний аграрно-економічний університет  
irinabarulina92@gmail.com*

## **ОСОБЛИВОСТІ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ**

Війна, розпочата 24.02.2022 р. і назавжди змінила хід історії сучасної України. Ці події зачепили всі можливі сфери суспільства, не оминувши і земельні відносини. Земля в нашій державі є найбільшою цінністю, оскільки саме вона є вихідним фактором виробництва та запорукою економічного розвитку. З огляду на це в умовах воєнного стану врегулювання земельних відносин відіграє неабияку роль, тому що від цього залежить безпека не лише земельної та аграрної сфер, а також й усієї країни в цілому. Задля цього законодавець прийняв низку нормативно-правових актів, які спрямовано на пристосування цих відносин до нової дійсності.

Значну увагу під час врегулювання земельних відносин в умовах воєнного стану приділено саме орендним відносинам. Зокрема, був прийнятий ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145-ІХ 24.03.2022р [1], яким було внесено зміни в регулювання орендних відносин щодо особливостей передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії військового стану на строк до одного року.

Передача в оренду таких ділянок має відбуватися з обов'язковим дотриманням умов:

- розмір орендної плати не може перевищувати 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- орендар земельної ділянки не має права на: компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки; поновлення договору оренди землі, укладення договору оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря; передачу земельної ділянки в суборенду; встановлення земельного сервітуту; зміну угідь земельної ділянки; будівництво на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна; закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень; переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу; відчуження, передачу в заставу (іпотеку) права користування земельною ділянкою; поділ земельної ділянки, об'єднання її з іншою земельною ділянкою; використання для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі; зміну цільового призначення земельної ділянки;
- договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця;
- договір оренди землі може передбачати передачу в оренду декількох земельних ділянок одним орендодавцем;
- передача в оренду земельної ділянки здійснюється без проведення земельних торгів;
- право оренди земельної ділянки не підлягає державній реєстрації. При цьому, договір оренди землі, а також зміни до нього, договір про розірвання такого договору оренди підлягають державній реєстрації. Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору оренди земельної ділянки;
- примірник зареєстрованого договору оренди землі протягом трьох робочих днів з моменту його реєстрації орендодавець надсилає електронною поштою до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин;
- договір оренди землі не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено;
- якщо договір оренди землі закінчився до збирання врожаю, посіяного орендарем на земельній ділянці, орендар має право на збирання такого врожаю з компенсацією ним орендодавцю збитків, спричинених тимчасовим зайняттям земельної ділянки, у розмірі орендної плати за період з дня закінчення строку дії договору оренди до дня закінчення збирання врожаю;
- передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності, яка не віднесена до цієї категорії земель, здійснюється без зміни її цільового призначення [2].

Напевно, головним нововведенням є так зване автоматичне поновлення договорів. Зокрема, він передбачає, що договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін таких договорів. Крім того, таке поновлення не потребує внесення відповідних змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – ДРРПНМ), а сам договір вважається поновленим без внесення відповідних відомостей до реєстру.

Окремо варто виділити питання функціонування ринку землі в умовах воєнного стану. Зі старту ринку землі в липні 2021 року до початку війни було укладено близько 100000 договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Проте зрозуміло, що після 24.02.2022 така динаміка фактично звелась до нуля.

Ключовими елементами процедури оформлення договору купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення є функціонування державних інформаційних систем, зокрема Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру (далі – ДЗК). Без їх одночасного функціонування посвідчення договорів купівлі-продажу земельних ділянок та, відповідно, реєстрація права власності неможливі.

Із запровадженням воєнного стану роботу всіх інформаційних систем задля безпеки було припинено, проте зараз їх функціонування поступово починають відновлювати. Постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2022 р. № 164 відновлено роботу ДРРПНМ, проте з певними обмеженнями. Зокрема щодо укладення правочинів стосовно нерухомості або цінного майна, також там де не відбуваються бойові дії і та територія яка не є окупованою [3,4].

Водночас порядок ведення ДЗК може встановлювати обмеження щодо повноважень державних кадастрових реєстраторів, а також визначати інші особливості його ведення.

Проте поки що таке рішення Мінагрополітики не прийняло, тому невідомо, які особливості користування та порядок доступу до ДЗК будуть визначені на час дії воєнного стану. Отже, наразі можемо констатувати, що ринок землі сільськогосподарського призначення поставлено на паузу.

Законодавство окрім «класичного» придбання земель надає можливість набувати їх і на земельних торгах. За загальним правилом, виключно на земельних торгах дозволено продавати або передавати в користування (оренду, суперфіцій, емфітевізис) земельні ділянки державної та комунальної власності, а земельні ділянки приватної форми власності дозволено продавати або передавати у користування лише з ініціативи їх власників.

Проте на час дії воєнного стану спрощено можливість отримання в користування земельних ділянок державної та комунальної власності. Наразі заборонено проводити земельні торги щодо набуття прав оренди, емфітевізису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності.

До того ж варто звернути увагу, що такі вимоги не поширюються на земельні ділянки приватної форми власності та інші категорії земель. Тобто фактично на земельних торгах можна придбати або отримати в користування земельні ділянки, які не підпадають під ці заборони воєнного часу [5].

Однак, знову ж таки, можуть виникнути деякі проблеми. Наприклад, навряд чи вдасться придбати землі сільськогосподарського призначення, оскільки через припинення роботи ДЗК нотаріус не зможе здійснити перевірку набувача такої земельної ділянки, зокрема загальну площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у власності особи.

#### Список використаних джерел

1. 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#Text> (дата звернення: 27.10.2023).
2. Муравська Н. Державне регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану "Юрист&Закон" №19, 2022р. ЮРИСТ&ЗАКОН -. URL: <http://surl.li/monah> (дата звернення: 27.10.2023).
3. Відновлено роботу державного реєстру речових прав: що потрібно знати - Дніпровська міська рада. Дніпровська міська рада. URL: <https://dniprorada.gov.ua/uk/articles/item/50205/vidnovleno-robotu-derzhavnogo-reestru-rechovih-prav-scho-potribno-znati> (дата звернення: 13.11.2023).
4. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану : Постанова Каб. Міністрів України від 19.04.2022 р. № 480 : станом на 25 серп. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/480-2022-п#Text> (дата звернення: 03.11.2023).
5. Особливості регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану | Безоплатна правова допомога. Безоплатна правова допомога. URL: <https://legalaid.gov.ua/publikatsiyi/osoblyvosti-regulyvannya-zemelnyh-vidnosyn-v-umovah-voyennogo-stanu/> (дата звернення: 27.10.2023).