

ПРОБЛЕМИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

УДК 349.41 Земельне право
DOI <https://doi.org/10.32782/chc.v047.2022.8>

Горун Юрій Валерійович

аспірант III курсу кафедри аграрного, земельного та екологічного права
Національного університету «Одеська юридична академія»

ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ: АНАЛІЗ СИТУАЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ МОЖЛИВИХ ЗМІН

Постановка проблеми. Починаючи з 24 лютого 2022 року на всій території України було запроваджено воєнний стан у зв'язку з агресією з боку Російської Федерації [1-2]. Запровадження воєнного стану докорінно змінило порядок реалізації земельних правовідносин в нашій державі.

Як встановлено Конституцією України, земля є основним багатством нашої держави та належить Українському народові та кожному громадянину гарантується право на землю (статті 13–14) [3]. Право власності на землю є непорушним правом, яке встановлено Основним законом, проте у разі запровадження воєнного стану певні права, а також реалізація таких прав можуть бути обмежені на час дії воєнного стану.

Війна поставила нові виклики перед законодавцем щодо забезпечення реалізації прав на землю на час дії воєнного стану. Так, починаючи з 24.02.2022 року було зупинено роботу онлайн ресурсу – Публічна кадастрова карта. Окрім цього було заборонено здійснювати будь-які операції, що стосуються продажу нерухомого майна, у тому числі і земельних ділянок, а також була обмежена можливість отримувати відомості з Державного земельного кадастру (далі в тексті – ДЗК).

Підставою для припинення відповідних послуг (перегляд інформації про земельну ділянку, отримання відомостей із ДЗК) є уразливість роботи відповідних сервісів в умовах здійснення певних кібератак на відповідні ресурси, держателем яких є держава. Окрім цього через вторгнення країни агресора певні території України стали тимчасово окупованими, відповідно необхідне правове регулювання статусу земель, земельних ділянок у період такої окупації.

Проте, навіть попри те, що бойові дії на території України продовжуються, законодавцем все ж

було здійснено певні послаблення, які були встановлені із початку повномасштабної війни. Так було частково відновлено роботу онлайн-сервісів, що існують в сфері земельних правовідносин, також було дозволено здійснювати певні види угод у сфері відчуження земельних ділянок на підставі цивільно-правових договорів.

Проте відповідні послаблення не є тим, що наразі допоможе вирішити наявні проблеми в сфері земельних правовідносин. Звичайно зрозуміло, що війна ставить зовсім інші виклики перед законодавцем та іншими гілками влади, проте не потрібно також залишати земельні правовідносини обабіч інших не менш важливих питань.

У цій статті пропонується розглянути основні законодавчі зміни в порядку їх прийняття в період дії правового режиму воєнного стану, а також запропонувати певні зміни, що допомогли б дати поштовх до нового розвитку земельних правовідносин.

Стан дослідження теми. У сучасній науковій літературі відсутні комплексні наукові праці, що стосуються саме дослідження регулювання земельних правовідносин в умовах воєнного стану.

Мета статті. У цьому науковому дослідженні пропонується розглянути в історичній послідовності порядок зміни регулювання земельних правовідносин та на основі раніше запущених реформ у сфері земельного права запропонувати певні пропозиції щодо можливого регулювання земельних правовідносин, який може також реалізуватись і після закінчення правового режиму воєнного стану на території України.

Виклад основного матеріалу. Першим законодавчим актом в умовах воєнного стану, що стосувався земельних правовідносин був Закон України від 15.03.2022 року № 2120-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України

та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану», яким у період з 1 березня 2022 року по 31 грудня року, наступного за роком, у якому припинено або скасовано воєнний, надзвичайний стан було скасовано плату за землю [4].

При цьому для такого скасування земельна ділянка повинна бути розташована на території, де ведуться чи велись активні бойові дії, або ж вона окупована чи вилучена для розміщення об'єктів захисної інфраструктури. Але і тут є певні проблеми із реалізацією такого права, адже перелік територій, де ведуться активні бойові дії затверджується Кабінетом Міністрів України, а станом на момент написання цієї статті переліку територій де ведуться активні бойові дії затвердженого Кабінетом Міністрів України немає. Проте наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій від 22.12.2022 року № 309 «Про затвердження Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією» [5] було складено такий перелік територій, проте чи буде він визнаватись Державною податковою службою України поки не відомо.

Для врегулювання основного пулу проблем, які виникли внаслідок запровадження воєнного стану в сфері земельних відносин, Верховною Радою було прийнято Закон України від 24.03.2022 року № 2145-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» (надалі – Закон № 2145-IX), яким було змінено порядок регулювання земельних правовідносин в умовах повномасштабної війни [6]. Так, відповідно до Закону № 2145-IX на час дії воєнного стану земельні правовідносини регулюються із певними особливостями, а саме 1) автоматично продовжено строк дії всіх видів користування земельними ділянками, строк яких закінчувався у період воєнного стану; 2) дозволено передавати земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в оренду без проведення земельних аукціонів; 3) договори оренди земельних ділянок укладаються лише в електронній формі та не підлягають реєстрації у порядку встановленим законодавством, натомість такі договори повинні реєструватись у спеціальних книгах, форма яких затверджується компетентними органами; 4) дозволено передачу орендованих земельних ділянок сільськогосподарського виробництва в суборенду для здійснення посівної.

Законом № 2145-IX було здійснено певну консервацію земельних правовідносин, але в більшій частині відповідний закон мав на меті забезпечення проведення посівної компанії 2022 року.

Поштовхом для можливої часткової розконсервації земельних правовідносин стало прийняття Кабінетом Міністрів України Постанови від 19.04.2022 року № 480 «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», відповідно до якої було дозволено продаж/купівлю нерухомого майна та проведення відповідних угод відчуження з певними особливостями [7]. Проте для здійснення угод, що стосуються земельних ділянок (у тому числі і нерухомого майна, що розташоване на земельних ділянках), нотаріусам необхідно отримувати відомості із ДЗК, хоча такий доступ їм наданий не був.

Тобто виникала певна дилема, відповідно до якої продаж земельної ділянки не заборонений, проте і не може бути здійснений без порушення порядку вчинення нотаріальних дій. Для вирішення відповідної проблеми Нотаріальна палата України звернулась до Держгеокадастру із проханням відновити взаємодії систем реєстру нерухомого майна та систем ДЗК, надати доступ нотаріусам до відповідних електронних сервісів ДЗК. Проте відповідний доступ наданий не був і здійснення угод, що стосуються земельних правовідносин, наразі неможливе.

07 травня 2022 року Кабінетом Міністрів України було прийнято Постанову № 564 «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану», відповідно до якої нотаріусам було дозволено отримувати відомості з державного земельного кадастру для забезпечення проведення угод щодо відчуження земельних ділянок [8]. Тобто Кабінет Міністрів України фактично розблокував процес продажу земельних ділянок, проте вищезазначеною постановою було також і закріплено те, що зміни відомостей про земельну ділянку не вносяться до кадастрової карти.

Ще однією подією, що стосується регулювання земельних правовідносин в умовах воєнного стану, є прийняття Верховною Радою 12.05.2022 року Закону України № 2247-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» (далі – Закон № 2247-IX) [9].

тивності у відповідному інституті земельних правовідносин до диспозитивності.

Мається на увазі те, що до прикладу процес оформлення земельних ділянок у користування юридичними особами, у разі якщо на такій земельній ділянці перебуває у праві власності будівля, повинен відбуватись шляхом виготовлення проекту землеустрою відповідним сертифікованим землепорядником, завантаженням такого проекту до відповідного відкритого реєстру та впродовж чітко визначено строку розгляд такого проекту має відбуватись компетентними органами та внесенням відповідних відомостей до реєстру нерухомого майна (щодо формування земельної ділянки та реєстрації права користування такою земельною ділянкою).

Процес діджиталізації земельних правовідносин може стосуватись і інших сфер земельних правовідносин, проте для здійснення або хоча б запуску подібної реформи потрібно аби законо-

давцем було розпочато рух в такому напрямку і перші кроки можуть бути прийняті й у період воєнного стану.

Висновки. Наразі земельні правовідносини є досить обмеженими та в більшості випадків спрямовані для нагального вирішення проблем, які наразі постають у нашій державі. Проте встановлені зміни дещо гальмують процес розвитку земельних правовідносин. Для більш-менш повноцінного запуску земельних правовідносин необхідно дозволити передачу земельних ділянок у власність із земель державної та комунальної власності (на територіях, де не ведуться активні бойові дії), дозволити виготовляти та реєструвати проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок та їх передачі в оренду чи власність на територіях, де також не ведуться активні бойові дії. Відповідні послаблення дозволять частково запустити земельні правовідносини, які де-факто є замороженими.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Про введення воєнного стану в Україні : Указ Президента України від 24.02.2022 р. № 64/2022 / Президент України. URL: <http://surl.li/bnmzpr> (дата звернення: 29.01.2023).
2. Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» : Закон України від 24.02.2022 р. № 2102-IX / Верховна Рада України. URL: <http://surl.li/ccssz> (дата звернення: 29.01.2023).
3. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР. Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
4. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану : Закон України від 15.03.2022 р. № 2120-IX / Верховна Рада України. URL: <http://surl.li/bspgr> (дата звернення: 29.01.2023).
5. Про затвердження Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією : Наказ Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України від 22.12.2022 р. № 309. *Сайт Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України*. URL: <http://surl.li/efmdn> (дата звернення: 29.01.2023).
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 / Верховна Рада України. URL: <http://surl.li/caufz> (дата звернення: 29.01.2023).
7. 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 Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 р. № 480 / Кабінет Міністрів України. URL: <http://surl.li/bxjrt> (дата звернення: 29.01.2023).
8. Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України від 07.05.2022 р. № 564 / Кабінет Міністрів України. URL: <http://surl.li/csxqg> (дата звернення: 29.01.2023).
9. 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 / Верховна Рада України. URL: <http://surl.li/drscu> (дата звернення: 29.01.2023).
10. Про внесення змін до деяких законів України щодо першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності : Закон України від 12.05.2022 р. № 2254-IX / Верховна Рада України. URL: <http://surl.li/dzeye> (дата звернення: 29.01.2023).
11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель : Закон України від 10.10.2022 р. № 2698-IX / Верховна Рада України. URL: <http://surl.li/eqcxg> (дата звернення: 29.01.2023).
12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 року № 552-IX / Верховна Рада України. URL: <https://cutt.ly/8Mv7CUv> (дата звернення: 29.01.2023).
13. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин : Закон України від 28.04.2021 року № 1423-IX. URL: <https://cutt.ly/MMv5wmi> (дата звернення: 29.01.2023).
14. Проект Закону № 7289 від 15.04.2022 р. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану. *Сайт Верховної Ради України*. URL: <http://surl.li/ccstn> (дата звернення: 29.01.2023).

