

РОЗДІЛ 6

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК 347.2

DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2022-12/55>

ПРАВОВИЙ СТАТУС ЗЕМЕЛЬ У ПЕРІОД ВОЄННОГО СТАНУ

LEGAL STATUS OF LANDS DURING THE PERIOD OF MARTIAL STATUS

Фіщик С.О., к.ю.н.,
доцент кафедри цивільного і господарського права та процесу
Львівський торговельно-економічний університет

Горецька Х.В., к.ю.н., доцент,
завідувач кафедри цивільного і господарського права та процесу
Львівський торговельно-економічний університет

Стаття присвячена дослідженню основних змін, які були внесені у земельне законодавство Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 р.

Розглянуто питання щодо заборони передавання земельних ділянок у приватну власність на підставі безоплатної приватизації.

Визначено категорії державних та комунальних угідь, які можуть реалізовуватися без проведення аукціонів: промислові ділянки, які використовуються підприємствами, що здійснюють релокацію; угіддя під нежитлову забудову, що експлуатуються з метою будівництва терміналів морських портів та інших критично важливих для економіки об'єктів; землі енергетичного призначення, що використовуються для прокладання ліній електропередач та газопроводів.

Встановлено процедуру укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок, які перебувають у приватній власності.

Виокремлено положення щодо оренди земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Узагальнено права та обов'язки суборендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності, які були дещо змінені у зв'язку з воєнним станом.

Акцентовано увагу на норми закону про врегулювання земельних відносин в умовах воєнного стану, які передбачають також можливість надання у постійне користування виконавчим органам сільських, селищних, міських рад земель комунальної власності для розміщення об'єктів для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб.

Виділено випадки допущення зміни цільового призначення земельної ділянки без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки – новим видом її цільового призначення) та видом функціонального призначення території.

Ключові слова: законодавство, земельна ділянка, право користування, право розпорядження, право володіння, приватизація, оренда, суборенда, емфітевзис, аукціон.

The article is devoted to the study of the main changes made to land legislation by the Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Peculiarities of Regulating Land Relations in Martial Law" dated May 12, 2022.

The issue of the prohibition of the transfer of land plots to private ownership on the basis of free privatization was considered.

The categories of state and communal land that can be sold without auctions have been defined: industrial plots used by companies carrying out relocation; land for non-residential development, which is used for the purpose of building seaport terminals and other objects critically important for the economy; energy lands used for laying power lines and gas pipelines.

The procedure for concluding contracts for the purchase and sale of privately owned land plots has been established.

Provisions regarding the lease of land plots for commercial agricultural production have been singled out.

The rights and obligations of sublessees of agricultural land plots of all forms of ownership, which were slightly changed due to the martial law, are summarized.

Attention is focused on the norms of the law on the regulation of land relations in martial law conditions, which also provide for the possibility of providing the executive bodies of village, township, and city councils with communally owned lands for the placement of facilities for the temporary residence of internally displaced persons.

There have been cases of allowing a change in the intended purpose of a land plot without observing the rules of the relationship between the type of intended purpose of the land plot (in the case of a change in the intended purpose of the land plot – a new type of its intended purpose) and the type of functional purpose of the territory.

Key words: legislation, land plot, right of use, right of disposal, right of ownership, privatization, lease, sublease, emphyteusis, auction.

Постановка проблеми. Після повномасштабного вторгнення росії на територію України, правовий статус земель та порядок їх використання змінився. Так, були внесені зміни до чинного земельного законодавства, які вплинули на подальше використання земельних ділянок що перебували у державній, комунальній та приватній власності. Відповідно до ст. 41 Конституції України, кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності [1]. Однак, враховуючи те, що був запроваджений воєнний стан на всій території України, з'явилося багато обмежень, які стосуються самої спеці-

альної (тимчасової) процедури володіння, користування та розпорядження земельними ділянками. Така процедура була необхідна для захисту громадян від можливих негативних наслідків при реалізації своїх прав у земельних правовідносинах. Неодноразово у чинному земельному законодавстві акцентувалася увага на земельній реформі, яка була трансформована під впливом військових дій на території України.

Метою статті є аналіз деяких положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 р.

Виклад основних положень. Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» на час воєнного стану забороняється передавати земельні ділянки у приватну власність на підставі безоплатної приватизації та забороняється виготовлення проектної документації на них [2].

Однак, статтею 121 Земельного кодексу України визначено, що громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах: не більше 2,0 га (для ведення особистого селянського господарства), не більше 0,12 га (для ведення садівництва), у селах не більше 0,25 га, в селищах не більше 0,15 га, в містах не більше 0,10 га (для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), не більше 0,10 га (для індивідуального дачного будівництва), не більше 0,01 га (для будівництва індивідуальних гаражів) [3].

Тому слід зазначити, що все ж таки за кожним громадянином зберігається право на безоплатне отримання вільної ділянки у приватну власність. До 24 лютого 2022 року вільну земельну ділянку можна було знайти на Публічній кадастровій карті, однак, зараз доступ до неї є призупинений. Тому, враховуючи особливий стан, в якому тимчасово перебуває Україна, тепер для виявлення вільної ділянки необхідно подати запит про надання публічної інформації до відповідних органів, зокрема органів державної влади, місцевого самоврядування чи державного агентства земельних ресурсів України.

Після завершення воєнного стану і відміни заборони, для отримання земельної ділянки у власність громадянин України зможе самостійно знайти вільну земельну ділянку на Публічній кадастровій карті. Також для подальшої реалізації свого права зможе подати до відповідного органу клопотання (заяву) про передачу у власність земельної ділянки, в якому вказати цільове призначення земельної ділянки, її орієнтовані розміри. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки [5].

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. У разі отримання відмови, варто звернутись із запитом про надання публічної інформації щодо цієї конкретної земельної ділянки, яка, можливо, вже перебуває на стадії реєстрації іншою особою. В такому разі варто розпочати таку ж процедуру щодо іншої земельної ділянки, яка на публічній кадастровій карті вільна [5].

Після отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки необхідно звернутися до землевпорядників для виготовлення цього проекту. Протягом двох тижнів з дня отримання відповідним органом проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки приймається рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність [5].

Після всіх вищезгаданих етапів, особа зможе зареєструвати відповідну земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Якщо говорити про процедуру купівлі-продажу земельних ділянок, то слід наголосити на тому, що вона дещо змінена, і відповідні зміни стосуються електронних торгів.

Зокрема визначено категорії державних та комунальних угідь, які можуть реалізовуватися без проведення аукціонів:

- промислові ділянки, які використовуються підприємствами, що здійснюють релокацію;
- угіддя під нежитлову забудову, що експлуатуються з метою будівництва терміналів морських портів та інших критично важливих для економіки об'єктів;

- землі енергетичного призначення, що використовуються для прокладання ліній електропередач та газопроводів тощо [6].

Усі інші ділянки державної та комунальної власності (крім сільськогосподарських угідь) й надалі реалізуються через електронні аукціони, за організацію та проведення яких відповідає електронна торгова система Prozorro. Також зазначаємо, що вищезгадані обмеження не стосуються продажу земель, які перебувають у приватній власності [6].

Якщо ж говорити про купівлю-продаж земель, які є приватною власністю громадян України, то ця процедура є достатньо складною на деяких територіях. У теперішній час вартість земельних ділянок в різних областях України є дуже різною. Все це залежить від близькості чи віддаленості до бойових дій та тимчасово окупованих територій.

Варто зазначити і те, що робота всіх реєстрів на час воєнного стану є обмеженою, тому щоб перевірити потенційну земельну ділянку, наприклад, для купівлі-продажу, необхідно звертатися до тих нотаріусів та державних реєстраторів, які мають доступ до Державного земельного кадастру та Реєстру речових прав на нерухоме майно. (Список діючих реєстраторів та нотаріусів можна перевірити за посиланням <https://youcontrol.com.ua/catalog/notaries/>) [7].

Ще одним важливим аспектом, який повинен враховуватися при оформленні таких видів договорів, є пошкодження земельних ділянок та їхня небезпечність у зв'язку із можливими замінуваннями. Тож перш, ніж укласти угоду, варто поцікавитися фізичним станом ділянки [7], а також перевірити інформацію щодо наявності обтяжень на земельну ділянку, інакше оформити таку угоду буде неможливо [8].

Слід також пам'ятати про те, що Земельним кодексом України передбачається, що до 2024 року купувати земельні ділянки мають право лише громадяни України, але не більше ніж 100 га в руки [3].

Також Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 року окремо визначено положення щодо оренди земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. До особливостей цієї оренди слід визначити, що такий договір укладається строком до 1 року, форма договору – виключно електронна з підписанням обома сторонами за допомогою електронного цифрового підпису, розмір орендної плати не може перевищувати 8% від нормативної грошової оцінки. При цьому саме право оренди не підлягає державній реєстрації, а реєструється лише сам договір оренди районною військовою адміністрацією в книзі реєстрації землеволодіння і землекористувань в умовах воєнного стану [9].

Варто також зазначити, що передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земель державної, комунальної власності здійснюється без проведення земельних торгів. При цьому, якщо в таку оренду передано землі державної чи комунальної власності, то 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 (будівель, споруд); 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 ділянки 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 [9].

В свою чергу землекористувачі, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності на праві постійного користування (крім державних, комунальних підприємств, установ, організацій), емпітевізису, також можуть передавати такі земельні ділянки в оренду строком до одного року для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Окремо законом визначено порядок про передачу в оренду земель для:

- розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій (у тому числі тих, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави);
- розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай;
- будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів;
- розміщення морських портів [9].

Передача земельних ділянок державної, комунальної власності для цих цілей також здійснюється без проведення земельних торгів, крім випадків, визначених частиною другою статті 134 Земельного кодексу України [2].

Також прикінцеві положення крім передавання землі в оренду передбачають, що орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності можуть передавати на строк до одного року належне їм право оренди, суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Така передача здійснюється без згоди власника, власника ж просто повідомляють по факту про укладений договір, до того ж таке повідомлення може відбуватися не напряму до власника, а через орган місцевого самоврядування, який може також повідомити власника лише розмістивши оголошення [9].

У відповідному випадку досить складно власникові земельної ділянки прослідкувати той факт, що його землею вже користується третя особа, адже згоду на таке користування він не давав і розміщене оголошення з інформацією про це він не мав змоги прочитати. На нашу думку, саме тут і можливий ризик загрози невинуватого втручання в права власника.

Норми закону про врегулювання земельних відносин в умовах воєнного стану передбачають також і можливість надання у постійне користування виконавчим органам сільських, селищних, міських рад земель комунальної власності для розміщення об'єктів для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб. При цьому, розміщення тимчасових споруд, їх комплексів, призначених для життєзабезпечення (тимчасового проживання та обслуговування) внутрішньо переміщених осіб, а також інженерних мереж, необхідних для функціонування таких споруд, може здійснюватися на земельних ділянках усіх категорій земель (крім земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення) без зміни цільового призначення [9].

В таких випадках, про які йшлося вище, може передбачатися зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без розроблення робочого проекту землеустрою.

Слід зазначити те, що передача у користування будь-яких земельних ділянок є досить небезпечною. Проблема цього питання полягає у тому, що такі земельні ділянки в результаті можуть бути забудовані незаконним шляхом, без дотримання вимог чинного земельного законодавства та тих змін, які були внесені у період воєнного стану. Зазначимо про те, що у законі чітко не передбачається механізм забудови та заселення у відповідні споруди саме внутрішньо переміщених осіб. Як результат, можуть здійснюватися вагомі правопорушення з боку забудовників та осіб, які зацікавлені в реалізації такого житла.

Під час дії воєнного стану допускається зміна цільового призначення земельної ділянки без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки – новим видом її цільового призначення) та видом функціонального призначення території.

Це передбачено лише у таких випадках:

- 1) будівництва (нового будівництва, реконструкції) будівель для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб;
- 2) розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій;
- 3) розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай.
- 4) розміщення об'єктів дорожньо-транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу), мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів;
- 5) розміщення місць тимчасового зберігання відходів від руйнувань, зумовлених бойовими діями, терористичними актами, диверсіями або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків;
- 6) розміщення мультимодальних терміналів та виробничо перевантажувальних комплексів [10].

Висновок. Отже, відповідно до деяких внесених змін, які стосуються земельних правовідносин, можна дійти до висновку, що дозволено відчужувати та купувати земельні ділянки у період воєнного стану. Також земельні відносини змінюються у частині, яка стосується орендних правовідносин та у питаннях передавання земельних ділянок у суборенду. На жаль, досі залишаються не врегульовані питання які стосуються наслідків незаконного використання земельних ділянок, особливо в частині спорудження будівель, подальшої їх експлуатації та зміни цільового призначення. Тобто, в таких випадках, зобов'язання за дотримання земельного законодавства покладається лише на органи місцевого самоврядування.

Слід розуміти і те, що все національне законодавство адаптується відповідно до поставлених завдань та умов воєнного стану. Звичайно, деякі обмеження щодо розпорядження землею під час воєнного стану існують, але вони змінюються та доповнюються, а тому важливо спостерігати за цим процесом з метою запобігання правопорушень та захисту своїх особистих прав.

Вважаємо що проведення земельних торгів під час воєнного стану є ефективним та виправданим процесом для економіки України. Проведення операцій з купівлі-продажу земель є джерелом додаткових надходжень до державного бюджету, а також такі угоди надають підприємцям можливість придбати ділянку для ведення будь-якої діяльності, що також має позитивні наслідки для стабілізації та відродження економіки.

ЛІТЕРАТУРА

1. Конституція України *Верховна Рада України*; Конституція України, Закон від 28.06.1996 No 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua>
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану. Закон України від 12.05.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>

3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Редакція від 19.11.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Остання редакція від 10.10.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
5. Чи можна отримати земельну ділянку у приватну власність в умовах воєнного стану? URL: <https://legalaid.gov.ua>
6. Українська універсальна біржа. URL: <https://sale.uub.com.ua/news/prodazh-zemli-u-vojennyj-chas-v-ukrajini>
7. Агробізнес сьогодні. URL: <http://agro-business.com.ua/rynok-zemli/item/25258-yak-kupyty-chy-prodaty-zemliu-pid-chas-viiny.html>
8. Приходько і партнери. URL: <https://prikhodko.com.ua/my-i-zmi/my-i-zmi/stattya/obmezheniya-shhodo-rozporядzhennya-zemleyu-pid-chas-voennogo-stanu/>
9. Юридичний інтернет ресурс Протокол.Уа. URL: https://protocol.ua/ua/zemelni_vidnosini_pid_chas_voennogo_stanu
10. Децентралізація. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/15067>