

ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН В УМОВАХ СПЕЦІАЛЬНИХ НОРМАТИВНИХ РЕЖИМІВ

PECULIARITIES OF LAND LEGAL RELATIONS UNDER SPECIAL REGULATORY REGIMES

Гурський В.С., аспірант кафедри публічного та приватного права
Університет митної справи та фінансів

Метою наукової розробки визначено здійснення характеристики особливостей земельних правовідносин в умовах спеціальних нормативних режимів. Визначено, що земельні відносини в умовах спеціальних режимів, і зокрема, в умовах воєнного стану в Україні регулюються такими законодавчими актами, як Закон України № 2259-IX від 12.05.2022 «Про внесення змін до деяких законів України щодо функціонування державної служби та місцевого самоврядування у період дії воєнного стану». Зроблено висновок, що на основі аналізу зазначених нормативно-правових актів закріплюються такі особливості регулювання права землекористування в умовах спеціальних режимів, і зокрема, режиму воєнного стану земельних відносин на час дії воєнного стану, як: встановлення спеціального строку поновлення дії договорів із використання земельних ділянок; встановлення спеціальних строків передання в оренду земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності; звільнення від відповідальності землекористувачів, яким надана у користування земельна ділянка державної чи комунальної форми власності у разі їх невикористання і неможливості використання їх згідно із їх нормативним цільовим призначенням; встановлення заборони безоплатної передачі земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації; встановлення заборони формування земельних ділянок земель сільськогосподарського призначення; заборони проведення земельних торгів щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності при встановленні права передання таких об'єктів в оренду строком не більше, ніж на один рік.

Ключові слова: земельні правовідносини, адміністративно-правова охорона, оренда, нормативно-правове регулювання, адміністративно-правовий режим.

The purpose of the scientific development is to characterize the features of land legal relations in the conditions of special regulatory regimes. It was determined that land relations under special regimes, and in particular, under martial law in Ukraine, are regulated by such legislative acts as Law of Ukraine No. 2259-IX dated 12.05.2022 "On Amendments to Certain Laws of Ukraine Regarding the Functioning of the Civil Service and Local Self-Government during the period of martial law". It was concluded that on the basis of the analysis of the mentioned normative legal acts, the following features of the regulation of land use rights under special regimes, and in particular, the martial law regime of land relations during the period of martial law, are established, such as: establishment of a special term for the renewal of contracts on the use of land plots; establishment of special terms for the lease of land for commercial agricultural production of agricultural plots of state and communal property; exemption from liability of land users who have been given a plot of land of state or communal ownership in the event of their non-use and impossibility of using them in accordance with their regulatory purpose; establishing a ban on the free transfer of state-owned, communal land into private ownership, granting permits for the development of land management documentation for the purpose of such a free transfer, development of such documentation; establishment of a ban on the formation of land plots of agricultural land; prohibition of land auctions regarding the rights of lease, emphyteusis, superficiation regarding land plots of agricultural purpose of state, communal ownership when establishing the right to transfer such objects for lease for a period of no more than one year.

Key words: land legal relations, administrative-legal protection, lease, normative-legal regulation, administrative-legal regime.

Постановка проблеми. Правове регулювання земель в умовах загального режиму адміністративної охорони, а також в умовах спеціальних нормативних режимів відіграє важливе значення для забезпечення потреб населення та територіальної громади. Визначення змісту категорії «населений пункт» відноситься до сфери історико-правових досліджень. Зміст розуміння категорії «населений пункт» є відображенням соціально-економічного розвитку суспільства та структурно відображає особливості територіального розселення у державі. Населений пункт є важливим індикатором та характеристикою певної території, що має відповідні кордони та межі. Відповідно до Закону України «Про планування і забудову територій», який втратив чинність [1], визначав, що територією є «частина земної поверхні у визначених межах (кордонах) з властивими їй географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також з повітряним простором та розташованими під нею надрами». В такому розумінні визначення категорії «територія» не є тотожною до розуміння категорії «земельна ділянка», «земля» тощо.

Землі та земельні ділянки на відміну від територій розглядаються як об'єкти земельних правовідносин, виступають об'єктом адміністративно-правової охорони. Отже, територія окремого населеного пункту складається із певної сукупності земельних ділянок. В умовах спеціальних адміністративно-правових режимів особливого значення

набувають питання використання земель населених пунктів задля потреб оборони.

Наявна організація адміністративно-територіального устрою визначає систему населених пунктів, відображає їх, що має враховувати природні, соціально-економічні, політичні, національні, демографічні, культурні, етнічні особливості [2, с. 11–19]. При цьому чинним законодавством України встановлюється спеціальний статус для окремих територій, що обумовлено їх соціально-політичним значенням, чи іншими причинами. Наприклад, спеціальний адміністративно-правовий статус встановлюється для міст Київ, що є столицею України. Спеціальний адміністративно-правовий статус міста Києва обумовлено його функціональним значенням, що полягає у: виконанні місії політичного та адміністративного центру держави; забезпеченні місця розташування резиденції глави держави – Президента України, Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України, Конституційного Суду України, Верховного Суду України, центральних органів державної влади; вирішенні завдань із духовного, культурного, історичного, науково-освітнього розвитку України; розумінні його як місця розташування дипломатичних представництв іноземних держав та міжнародних організацій в Україні (ст. 2 Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ») [3].

Іншим нормативно-правовим актом, що встановлює спеціальний статус земель окремих населених пунктів,

є тимчасово окуповані території України [4]. Так, тимчасово окупованою Російською Федерацією територією України є невід’ємна частина території України, на яку поширюється дія Конституції та законів України, а також міжнародних договорів, згода на обов’язковість яких надана Верховною Радою України (ст. 1) [5; 6].

Отже, важливим є здійснення дослідження статусу земель та особливостей земельних правовідносин в умовах спеціальних адміністративно-правових режимів, що визначає актуальність даної наукової розробки.

Стан наукової розробки проблеми. Проблематику встановлення статусу земель населених пунктів та діяльності на таких територіях органів публічної адміністрації досліджували як представники науки адміністративного права (О. Безпалова, О. Джафарова, І. Коліушко, О. Кузьменко, Ю. Легеза, А. Манжула, Р. Мельник, С. Мосьондз, О. Мурашин, І. Патерило, Є. Соболев, В. Теремецький, В. Тимошук та інших), так і представники науки земельного, екологічного права (Р. Кірін, В. Андрейцев, М. Чабаненко та ін.). Варто виокремити дисертації, де безпосередньо досліджено питання використання окремих категорій земель (дисертація С. Шершуна «Еколого-правове регулювання лісокористування в Україні» (2005 р.) [7]; дисертація К. Рибалки на тему «Адміністративно-правові засади здійснення публічного управління у галузі використання та охорони земель запасу України» (2019 р.) [8], та ін.).

Однак при цьому комплексного дослідження використання земель та адміністративно-правового регулювання земельних правовідносин в умовах спеціальних режимів, і зокрема, в умовах воєнного стану не було здійснено.

Метою наукової розробки є визначення особливостей земельних правовідносин в умовах спеціальних нормативних режимів.

Виклад основного матеріалу. Земельні відносини в умовах спеціальних режимів, і зокрема, в умовах воєнного стану в Україні регулюються такими законодавчими актами, як: Закон України № 2259-IX від 12.05.2022 «Про внесення змін до деяких законів України щодо функціонування державної служби та місцевого самоврядування у період дії воєнного стану» [9], Закон України від 20 липня 2022 року № 2486-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення вимог цивільного захисту під час планування та забудови територій» [10], Закон України від 20 червня 2022 року № 2321-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження лісів» [11], Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19 жовтня 2022 року № 2698-IX [12], Закон України від 27 липня 2023 року № 3272-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення» [13], а також згідно із рядом підзаконних нормативно-правових актів. Зокрема, мова, йде про Постанову Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 року № 164 «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану» [14], Постанову Кабінету Міністрів України від 06 березня 2022 року № 209 «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» [15], Постанову Кабінету Міністрів України від 13 березня 2022 року № 303 «Про припинення

заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду в умовах воєнного стану» [16], Постанову Кабінету Міністрів України від 7 травня 2022 року № 564 «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану» [17], Постанову Кабінету Міністрів України від 24 лютого 2023 року № 164 «Про внесення змін до Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру» [18] та ін.

Обчислення шкоди, заподіяної земельним ресурсам в умовах воєнного стану здійснюється згідно із Наказом Міндовкілля від 04.04.2022 року № 167 «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану» [19].

Специфіка державної реєстрації земель сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану здійснюється відповідно до Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України 11 квітня 2022 року № 219 «Про затвердження форми книги реєстрації землеволодільців і землекористувачів в умовах воєнного стану» [20].

На розгляді Верховної Ради України перебуває декілька проєктів Законів України щодо регулювання земельних правовідносин в умовах воєнного стану, зокрема, це – проєкт Закону України № 9156 від 29 березня 2023 року «Проєкт Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури оскарження у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань» [21]; Проєкт Закону № 6013 від 09.09.2021 про особливості регулювання підприємницької діяльності окремих видів юридичних осіб та їх об’єднань у перехідний період [22]; Проєкт Постанови про Звернення Верховної Ради України до парламентів та урядів іноземних держав, міжнародних організацій та їх міжпарламентських асамблей щодо засудження вчинених російською федерацією злочинів примусової депортації українських дітей (проєкт № 9267 від 02.05.2023 [22]).

Отже, на основі аналізу зазначених нормативно-правових актів закріплюються такі особливості регулювання права землекористування в умовах спеціальних режимів, і зокрема, режиму воєнного стану земельних відносин на час дії воєнного стану, як: встановлення спеціального строку поновлення дії договорів із використання земельних ділянок; встановлення спеціальних строків передання в оренду земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності; звільнення від відповідальності землекористувачів, яким надана у користування земельна ділянка державної чи комунальної форми власності у разі їх невикористання і неможливості використання їх згідно із їх нормативним цільовим призначенням; встановлення заборони безоплатної передачі земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації; встановлення заборони формування земельних ділянок земель сільськогосподарського призначення; заборони проведення земельних торгів щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності при встановленні права передання таких об’єктів в оренду строком не більше, ніж на один рік.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про планування і забудову територій: Закон України від 20 квітня 2000 року № 1699-III. URL.: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1699-14/print> (втратив чинність).
2. Білозерська Т. О. Реформування публічної адміністрації в Україні як крок до європейської інтеграції. *Форум права*. 2007. № 2. С. 11–19.
3. Про столицю України – місто-герой Київ: Закон України від 15 січня 1999 року № 401-XIV. URL.: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/401-14#Text>

4. Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України: Закон України від 15 квітня 2014 року № 1207-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1207-18#Text>
5. Шершун С.М. Еколого-правове регулювання лісокористування в Україні: дис. ... к.ю.н. 12.00.06. К., 2005. 220 с.
6. Лєгеца Ю.О. Забезпечення безпеки використання природних ресурсів в умовах адміністративно-правового режиму антитерористичної операції на території Донецької та Луганської областей України. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2017. № 2. С. 75–79.
7. Рибалка К. І. Адміністративно-правові засади здійснення публічного управління у галузі використання та охорони земель запасу України. Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису. Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук зі спеціальності 12.00.07 – адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право. Запоріжжя: Запорізький національний університет, 2019. 231 с.
8. Про внесення змін до деяких законів України щодо функціонування державної служби та місцевого самоврядування у період дії воєнного стану: Закон України № 2259-IX від 12.05.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2259-20#Text>
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення вимог цивільного захисту під час планування та забудови територій: Закон України від 20 липня 2022 року № 2486-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2486-20#Text>
10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження лісів: Закон України від 20 червня 2022 року № 2321-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2321-20#Text>
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 19 жовтня 2022 року № 2698-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text>
12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 27 липня 2023 року № 3272-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3272-20#Text>
13. Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 року № 164. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/164-2022-п#Text>
14. Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 06 березня 2022 року № 209. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-2022-п#Text>
15. Про припинення заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 13 березня 2022 року № 303 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/303-2022-п#Text>
16. Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 7 травня 2022 року № 564. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-п#Text>
17. Про внесення змін до Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 24 лютого 2023 року № 164. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/164-2023-п#Text>
18. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану: Наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 04.04.2022 року № 167. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0406-22#Text>
19. Про затвердження форми книги реєстрації землеволодінь і землекористувачів в умовах воєнного стану: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України 11 квітня 2022 року № 219. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0429-22#Text>
20. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури оскарження у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: проєкт Закону України №9156 від 29 березня 2023 року. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/41671>
21. Про особливості регулювання підприємницької діяльності окремих видів юридичних осіб та їх об'єднань у перехідний період: Проект Закону України № 6013 від 09.09.2021. URL: https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=72707
22. Проект Постанови про Звернення Верховної Ради України до парламентів та урядів іноземних держав, міжнародних організацій та їх міжпарламентських асамблей щодо засудження вчинених російською федерацією злочинів примусової депортації українських дітей (проект № 9267 від 02.05.2023. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/41874>