

Шпiк Наталiя Романiвна

*кандидат економiчних наук, доцент,
доцент кафедри земельного кадастру*

Львiвського нацiонального унiверситету природокористування;

Ковалишин Олександра Федорiвна

*доктор економiчних наук, професор,
професор кафедри земельного кадастру*

Львiвського нацiонального унiверситету природокористування;

Смолярчук Мирослава Василiвна

*кандидат економiчних наук, доцент,
доцент кафедри земельного кадастру*

Львiвського нацiонального унiверситету природокористування

DOI: <https://doi.org/10.36059/978-966-397-307-4-12>

**ОСОБЛИВОСТI РЕГУЛЮВАННЯ
ЗЕМЕЛЬНИХ ВiДНОСИН В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ**

Усi ми перебуваємо у воєнному станi, що дає мало можливостей здiйснення земельних вiдносин у даний перiод часу. I для здiйснення земельних вiдносин виникають багато запитань, а особливо правового характеру.

За перiод воєнного стану законодавство, яке регулює земельнi вiдносини, змiнювалося неодноразово. Деякi введенi на початку дiй воєнного стану обмеження, законодавцi уже встигли послабити, а для певних змiн, якi зумовленi вiйною передбачено нове регулювання земельних правовiдносин.

Особливо це стосується правочинiв, предметом яких є земельна дiлянка.

Для розгляду даного питання на рiвнi держави було прийнято низка нормативних актiв, а саме було прийнято Постанову Кабiнету Міністрiв України «Про внесення змiн до деяких постанов Кабiнету Міністрiв щодо дiяльностi нотарiусiв та

функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» № 480 від 19 квітня 2022 р. і набрав чинності 28.04.22 р.

В даній постанові передбачено на період дії воєнного стану та протягом одного місяця після його припинення такі особливості:

– нотаріальне посвідчення договорів щодо відчуження нерухомого майна, договорів іпотеки, довіреностей на право розпорядження нерухомим майном, здійснюється виключно нотаріусами, які включені до переліку Міністерством юстиції України;

– реєстрацію речових прав на нерухоме майно здійснюють, окрім нотаріусів, які ввійшли до переліку нотаріусів, державні реєстратори, визначені Мінюстом;

– нотаріальне посвідчення договорів щодо відчуження нерухомого майна і відповідна державна реєстрація прав забороняється до закінчення одного місяця з дня державної реєстрації права власності відчужуваного нерухомого майна (виняток, оформлення спадщини) [1].

Окрім перелічених вище особливостей щодо земельної ділянки у країні відбулися зміни доступу до відомостей із Державного земельного кадастру. І знову правовстановлюючий документ, який набрав чинності 14 травня 2022 року, це Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану» № 564 від 7 травня 2022 року, в якій висвітлено умови ведення ДЗК протягом дії воєнного стану в Україні та одного місяця з дня його припинення.

Згідно даної Постанови, припиняється доступ користувачів до ДЗК в межах адміністративно-територіальних одиниць, перелік яких затверджується Державною службою з питань геодезії, картографії і кадастру за погодженням з Мінагрополітики. Такий перелік визначається з урахуванням переліку адміністративно-

територіальних одиниць, в межах яких припиняється доступ користувачів до єдиних та державних реєстрів і ті, які розташовані у зоні проведення бойових дій або які перебувають у тимчасовій окупації, а також території на яких ведуться (велися) бойові дії зі збройними формуваннями російської федерації.

Однак, є території адміністративно-територіальних одиниць, які не входять до даного переліку, і на них ведення ДЗК забезпечується з урахуванням наступних особливостей:

- внесення відомостей (або зміни) до ДЗК здійснюється виключно державними кадастровим реєстраторами Держгеокадастру та його територіальних органів, які включені у перелік;

- надання доступу до ДЗК користувачам, які мали цей доступ до 24 лютого 2022 року. Надання доступу новим користувачам відбувається у встановленому законодавством загальному порядку;

- надання відомостей із ДЗК може здійснюватися також адміністраторами центрів надання адміністративних послуг або уповноваженими посадовими особами виконавчих органів місцевого самоврядування;

- Публічна кадастрова карта не функціонуватиме, оприлюднення відомостей ДЗК через неї не здійснюється [2].

Як не сумно, але було призупинено внесення відомостей ДЗК щодо питань землеустрою, і підтвердженням цього є введена в дію 14 травня 2022 року Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання регулювання земельних відносин» № 563 від 10 травня 2022 року [3].

Дія воєнного стану внесла зміни у користуванні землями сільськогосподарського призначення, які є основними у зміцненні економіки країни.

Так з врахуванням воєнного стану для підтримки аграріїв для забезпечення продовольчої безпеки 7 квітня 2022 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для

забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145-ІХ від 24 березня 2022 року.

Новоприйнятий Закон передбачив на час дії воєнного стану наступні правила користування землями сільськогосподарського призначення:

- автоматично продовжуються на один рік договори користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення усіх форм власності, строк яких закінчився під час воєнного стану;

- власники землі і землекористувачі звільняються від відповідальності за невикористання земельних ділянок за їх цільовим призначенням;

- заборонена безоплатна приватизація земельних ділянок;

- не проводяться земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності;

- постійні користувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності можуть передавати їх в оренду для товарного сільськогосподарського виробництва строком до одного року;

- орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності без згоди землевласника можуть передавати свої права оренди, суборенди іншим особам на строк до одного року за договорами в електронній формі [4].

Тобто зміни відбулися і то суттєві, які дали змогу громадянам, власникам землі і землекористувачам привикнути до реалій сьогодення, не оминаючи законодавчу базу.

Ще одним вагомим кроком у зміні земельних відносин є прийняття 12 травня Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану», який теж висвітлює моменти врегулювання земельних відносин, а саме:

– передавати в оренду земельні ділянки, що переходять до комунальної власності територіальних громад без державної реєстрації права комунальної власності на них;

– передавати земельні ділянки державної, комунальної власності в оренду без проведення земельних торгів але з визначенням певних умов передачі в договорі оренди для певних цілей;

– змінювати цільове призначення земельної ділянки на підставі мотивованого висновку уповноваженого органу містобудування та архітектури відповідної ради, у разі відсутності містобудівної документації на місцевому рівні;

– не дотримуватись правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території у разі будівництва для тимчасового проживання ВПО [5].

На нашу думку це одні з основних особливосте, на які б хотілося звернути увагу. Але якщо загалом, то влада підійшла системно до врегулювання земельних відносин в умовах воєнного стану, спростивши процедуру функціонування аграрного сектора економіки та прискорення відновлення інфраструктури України, але і залишивши суттєві обмеження. І ті обмеження мають на меті зменшення кількості зловживань, які під час війни могли б суттєво збільшуватися без належного контролю.

Тому сподіваємось на те, що усі незручності, які спричинила ця війна будуть недовго, а законодавча база стане основою для відновлення України і подолання наслідків війни.

Література:

1. Про внесення змін до деяких Постанов КМУ щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану від 19.04.2022 № 480. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/480-2022-п#Text>

2. Постанова КМУ від 07.05.2022 р. № 564 “Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану”. Нормативні документи від VOBU. URL: <https://document.vobu.ua/doc/12492>

3. Постанова № 563 від 10.05.2022 Деякі питання регулювання земельних відносин. Редакція від 10.05.2022. URL: https://zakononline.com.ua/documents/show/505056__690147

4. Закон України від 24.03.2022 р. № 2145-IX “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану” – Нормативні документи від VOBU. URL: <https://document.vobu.ua/doc/11144>

5. Закон України від 12.05.2022 № 2247-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/zakon-ukrainy-vid-12-05-2022-2247-ikh-pro-vnesennia-zmin-do-deiakykh-zakonodavchych-aktiv-ukrainy-shchodo-osoblyvostei-rehulivannia-zemelnykh-vidnosyn-v-umovakh-voiennoho-stanu/>