

## **НОВЕЛИ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА КОНТРОЛЬНО-НАГЛЯДОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ**

**Борко Андрій Леонідович**

*доктор юридичних наук, професор,  
декан факультету морського права  
Національного університету кораблебудування  
імені адмірала Макарова  
м. Миколаїв, Україна*

Від початку повномасштабної війни в Україні минуло понад 21 місяць. Із запровадженням в Україні воєнного стану зазнала суттєвих змін та обмежень реалізація органами місцевого самоврядування більшості своїх повноважень. Сфера земельних відносин не є винятком або виключенням, відносини змінювались неодноразово. Деякі введені обмеження на початку дії воєнного стану вже скасовані, а для певних правовідносин було передбачено зовсім нове регулювання або встановлено особливості їх реалізації.

Пропоную розглянути деякі законодавчі зміни, прийняті за останній час з питання адміністративно-правового забезпечення та контрольно-наглядової діяльності у сфері земельних відносин в Україні.

Щоб забезпечити функціонування держави в умовах воєнного стану, мінімізувати кризові явища у різних сферах суспільних відносин, з початком військового стану було прийнято законодавчі зміни. Сфера земельних відносин не залишилась поза увагою. Так, 24.03.2022 р. прийнято Закон України № 2145-ІХ. Фактично, вказаним законом встановлено альтернативну процедуру передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення в період воєнного стану. Згідно цього закону в договорі оренди не зазначається кадастровий номер земельної ділянки, а сама ділянка вважається сформованою лише на період дії договору оренди, після чого припиняє бути об'єктом цивільних прав. Право оренди не підлягає державній реєстрації. Натомість державній реєстрації підлягає сам договір оренди, і така реєстрація здійснюється районною військовою адміністрацією [1].

Очевидно, що з початком війни кількість проблемних питань у сфері земельних відносин тільки збільшилась. Розглянемо ці проблеми в контексті адміністративно-правового забезпечення та контрольно-наглядової діяльності у сфері земельних відносин. Серед найгостріших

проблем наразі залишаються: недосконалість державного управління земельними відносинами, у тому числі й стосовно контролю за раціональним використанням і охороною земель, недостатня розвиненість автоматизованої системи ведення Держкадастру, брак дієвого механізму економічного стимулювання використання й охорони земель [2].

Очікує тривалий час свого вирішення проблема встановлення меж державного втручання у регулювання відносин власності на землю, а також забезпечення використання земельних ділянок із дотриманням принципу законності як одного з найважливіших конституційних принципів. Головні проблеми у сфері контролю за раціональним використанням і охороною земель значною мірою зумовлені незавершеністю процесу інвентаризації і автоматизації ведення державного земельного кадастру, та недостатністю нормативно-правового забезпечення, майже повною відсутністю освітньої та просвітницької роботи на усіх рівнях [3].

Істотним недоліком сучасного стану нормативно-правової бази є значне переважання норм, закріплених у підзаконних нормативно-правових актах тоді, як ефективне регулювання контрольно-наглядової діяльності у земельних відносинах, як і взагалі управління земельною сферою, можливе лише на підставі відповідних законодавчих актів, що мають містити в собі прозорі механізми реалізації повноважень відповідними органами влади, не допускати дублювання функцій в питаннях здійснення контролю [4].

Таким чином, на сучасному етапі розвитку земельного законодавства передбачено адміністративну, цивільну або кримінальну відповідальність за цілу низку порушень у сфері земельних відносин [5]. В цілому можна відзначити, що розвиток законодавства України в частині адміністративної відповідальності за порушення у сфері земельних відносин відбувається шляхом посилення відповідальності за окремі види порушень та розширення переліку видів адміністративних порушень, за які настає відповідальність. При цьому необхідно взяти до уваги, що законом № 2145-ІХ від 24.03.2022 р. встановлена альтернативна процедура передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення в період дії воєнного стану [6].

Крім того, законом № 2247-ІХ від 12.05.2022 р. внесено зміни в Земельний Кодекс України та збільшено перелік осіб, яким надається право на одержання в оренду без проведення земельних торгів земельної ділянки державної, комунальної власності [7].

Уже не перший рік триває активний період формування судової практики у сфері земельних відносин. Так, наприклад згідно постанови ВП ВС від 18 квітня 2023 р. у справі № 357/8277/19 ВП ВС уточнила попередній правовий висновок ВС України й зазначила, що договір є укладеним із моменту досягнення згоди щодо всіх його істотних умов, проте речове право оренди виникає після здійснення держреєстрації

такого права. Ця постанова цікава ще тим, що в ній було надано тлумачення і порядок застосування ст. 27 Закону України «Про оренду землі». Зокрема, орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку. Крім того, у контексті можливої приватизації земельних ділянок членами фермерських господарств необхідно звернути увагу на постанову ВП ВС від 20.06.2023 р. у справі № 633/408/18, у тексті якої зазначено, що члени фермерських господарств можуть приватизувати земельну ділянку відповідного господарства, однак зробити це можуть лише ті особи, які брали участь у створенні фермерського господарства [8].

Згідно Постанови Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 29 березня 2023 року у справі № 563/376/22-ц, якщо строк договору оренди земельної ділянки сплинув у період із 7 квітня 2022 року до 19 листопада 2022 року, то такі договори оренди були поновлені на один рік без волевиявлення сторін. Таким чином згода орендодавця на таку автоматичну пролонгацію не вимагалася. Ці положення закону втратили чинність 19 листопада 2022 року, з набуттям чинності Закону України від 09 жовтня 2022 року № 2698-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» [9].

Варто зазначити, що 06.05.2023 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо звільнення від сплати екологічного податку, плати за землю та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за знищене чи пошкоджене нерухоме майно» (Закон № 3050-IX), яким внесено зміни до Податкового кодексу України в якому зазначено, що з 01.01.2023 року за земельні ділянки, що розташовані на територіях активних бойових дій або на тимчасово окупованих РФ територіях України, плата за землю не нараховується та не сплачується за період з початку активних бойових дій або тимчасової окупації цих територій до останнього числа місяця, в якому було завершено активні бойові дії або тимчасова окупація на відповідній території [10].

Таким чином, наразі до ключових завдань із вдосконалення заходів щодо усунення порушень земельного законодавства слід віднести посилення відповідальності за використання земельних ділянок без оформлення права власності або права користування за винятком випадків передбачених Законами України № № 2145-IX, 2247-IX та запровадження ефективних механізмів запобігання зловживанням під час приватизації земельних ділянок, укладення правочинів, що в сукупності з іншими

заходами безумовно приведе до посилення контрольної-наглядової діяльності держави у сфері земельних відносин.

### Література:

1. Закон України «Про внесення змін до законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 р. № 2145-IX. <https://zakon.rada.gov.ua/>– С. 1-4.

2. Конституція України : від 28.06.1996 р., № 254к/96-ВР//ВВР України. 1996. № 30. 1, ст. 13-16, 41-42.

3. Пахомов В.В. Монографія. Адміністративно-правове забезпечення діяльності у сфері земельних відносин. Суми / Сумський державний університет. 2016. 2, с. 545.

4. Оверковська Т.К. Моніторинг земель України : правові аспекти / Т.К. Оверковська // Юридичний вісник. 2015. № 1 (15). 3, с. 125-129.

5. Пахомов В.В. Класифікація видів контрольної-наглядової діяльності у сфері земельних відносин / В.В. Пахомов// Публічне право. К., 2011. № 3. 4, с. 101-107.

6. Земельний Кодекс України. Верховна рада України. Офіційний веб-портал. // <https://portal.rada.gov.ua/> 5, ст.153-158.

7. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 р. № 2247-IX. <https://zakon.rada.gov.ua/>-1-3, р. 1, ст. 43.

8. Національна Асоціація Адвокатів України. E-mail:info@unba.org.ua. Судова практика від 19.07.2023 року. 2 с.

9. Юридична практика <https://pravo.ua> від грудня 2022 року. с. 45.

10. Закон України від 11.04.2023 року № 3050-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України <https://zakon.rada.gov.ua> ст. 12п. 12.3, підпункти 69.14-69.16 і 69.22.