

ГОРУН ЮРІЙ ВАЛЕРІЙОВИЧ

*Національний університет «Одеська юридична академія»,
аспірант кафедри аграрного, земельного та екологічного права*

РЕАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

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 агресори певні території України стали тимчасово окупованими, що також потребує здійснення правового регулювання статуту земель, земельних ділянок у період такої окупації.

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 (далі в тексті – ПК 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 КМУ, а станом на 02.06.2022 року такий перелік ще не затверджено, а отже

і плата за землю повинна здійснюватися у відповідності до ПК України (хоча штрафи та пеню за несвоєчасну оплату скасовано).

Для врегулювання основного пулу проблем, які виникли у наслідок 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 [5]. 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», відповідної до якої було дозволено продаж/купівлю нерухомого майна та проведення відповідних угод відчуження з певними особливостями [6]. 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 виникла 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 неможливо.

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 [7]. Тобто КМУ 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 законопроекту № 7289 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» (надалі – законопроект № 7289), який ще не підписаний Президентом України [8]. Законопроект № 7289, у разі його підписання Президентом, на думку автора може розконсервувати земельні правовідносини, адже ключовими його особливостями є офіційне закріплення можливості відновлення Державного земельного кадастру центральним органом, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

Отже, на підставі вищезазначеного можна зробити висновок, що 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.

Список використаних джерел:

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: 02.06.2022).
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: 02.06.2022).
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: 02.06.2022).
5. 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: 02.06.2022).

6. 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: 02.06.2022).
7. 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/ccxqg> (дата звернення: 02.06.2022).
8. 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: 02.06.2022).

Ключові слова: земельне право, воєнний стан, земельні правовідносини, земельний кадастр.

Key words: land law, martial law, land relations, land cadastre.

ПРАЧУК ОЛЬГА ІГОРІВНА

*Національний університет «Одеська юридична академія»,
аспірантка кафедри аграрного, земельного та екологічного права*

ОКРЕМІ ПРОЦЕДУРНІ ПИТАННЯ РЕГУЛЮВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

У зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України, вперше за усю історію незалежності держави, Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 64/2022 введений особливий правовий режим воєнного стану на усій території України. Війна торкнулася усіх сфер суспільних відносин у країні, зокрема, і земельно-правових. Відповідно до положень чинного законодавства України земля визнається особливим об'єктом цивільно-правових відносин, що перебуває під особливою охороною держави. Правове регулювання земельних відносин забезпечує стабільність та безпеку економічної, продовольчої сфер суспільства, стає функціонування усієї країни в цілому. Питання належного забезпечення земельних відносин під час війни відіграє на сьогодні значну роль.

Зважаючи на важливість такого об'єкта цивільно-правових відносин як земля, законодавець встановив особливий порядок набуття та юридичного оформлення прав на землю. Проте, враховуючи нові умови суспільного життя такий порядок потребує належного коригування з метою створення необхідних умов для його життєдіяльності в умовах сьогодення, а також забезпечення захисту прав держави, фізичних та