

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

юридичних осіб в умовах воєнного стану. Так, на виконання зазначеної мети прийнято певні нормативно-правові акти, основними серед них є Закони України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 року № 2145-IX [1] та «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12 травня 2022 року № 2247-IX [2]. Зазначені нормативні документи визначають особливості регулювання земельних відносин, а саме володіння, користування та розпорядження землею на час війни.

Відповідно до положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» виключно державна реєстрація прав тягне за собою виникнення права власності та інших прав на земельну та іншу нерухомість [3]. Згідно зі ст. 125 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Стаття 79¹ ЗК України встановлює, що земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї.

В умовах відсутності доступу практично до усіх електронних державних реєстрів законодавцем передбачено особливий спрощений порядок оформлення договорів про використання земель. Так, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» введено державну реєстрацію договорів про використання земель. Введений законодавцем особливий порядок оформлення договорів оренди земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, які передаються в оренду органами влади, передбачає виникнення права оренди землі за договорами оренди з моменту державної реєстрації відповідних договорів. Уповноваженими суб'єктами на проведення державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок закон визначає районні військові адміністрації. При цьому, установлений порядок реєстрації конкретного договору оренди не передбачає внесення відповідних змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Державна реєстрація договорів в умовах воєнного стану здійснюється у спеціальній Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань. При цьому, зазначена Книга повинна бути передана до Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру протягом 1 місяця з дня припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідних окремих її місцевостях.

Державна реєстрація договору здійснюється за заявою орендодавця, яка складається в електронній формі та надсилається електронною поштою. До такої заяви додаються примірник зазначеного договору, а також засвідчені орендодавцем копії документів, що посвідчують право постійного користування, емфітевзису тощо. Державна реєстра-

ція договору оренди або надання вмотивованої відмови у державній реєстрації здійснюється протягом п'яти робочих днів з дня подання заяви. Підставою для відмови у державній реєстрації визначається лише невідповідність поданих документів закону [1].

Досить важливим нововведенням зазначеного Закону стало автоматичне продовження договорів земель сільськогосподарського призначення, термін дії яких закінчився після введення воєнного стану в Україні, на один рік. Такі договори автоматично пролонгуються без волевиявлення сторін договору і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав. Безперечно, дане положення, є необхідним та важливим в умовах військової агресії, однак у літературі викликає чимало дискусій. Так, на думку вчених, такі зміни призвели до появи нових проблем, зокрема: автоматичне поновлення застосовується не до всіх договорів та почало діяти з 07 квітня 2022 року; виникає питання яким чином можна підтвердити автоматичне поновлення; проблемою є співвідношення припинення договорів оренди з передачею земельних ділянок в користування іншим особам на 1 рік; проблемним є обрахунок нормативної грошової оцінки та сплата оренди більше 8 % від цієї суми [4].

Враховуючи те, що з початку повномасштабної агресії, для забезпечення інформаційної безпеки держави, роботу всіх інформаційних систем було призупинено, функціонування ринку землі фактично звелось до нуля. Проте, на сьогодні здійснюються заходи щодо належного відновлення функціонування реєстрів у нових умовах особливого правового порядку. Так, постановою Кабінету Міністрів України «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» від 19 квітня 2022 року № 480 [5], з певними особливостями відновлено роботу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Зокрема, посвідчувати певні договори, до яких належать і договори купівлі-продажу земельних ділянок, дозволено виключно тим нотаріусам, яких включено до затвердженого Міністерством юстиції України Переліку нотаріусів. Реєстрацію речових прав на нерухоме майно відповідно до положень зазначеної постанови, здійснюють, окрім нотаріусів, що увійшли до Переліку нотаріусів, також визначені Міністерством державні реєстратори.

Особливі умови ведення Державного земельного кадастру в умовах війни визначила Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану» від 7 травня 2022 року № 564 [6]. Згідно з положеннями Постанови припиняється доступ користувачів до Державного земельного кадастру відповідно до переліку, що визначається з урахуванням адміністративно-територіальних одиниць і розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій, або які перебувають у тимчасовій окупації тощо. Перелік таких користувачів, доступ до Державного земельного кадастру яких повинен бути припинений, затверджується

Державною службою з питань геодезії, картографії і кадастру за погодженням з Міністерством аграрної політики та продовольства.

В умовах воєнного стану в Україні, зазначена Постанова покликана забезпечити захист прав держави, фізичних та юридичних осіб, визначення особливостей ведення Державного земельного кадастру. Так, зокрема, передбачено деякі особливості доступу до Державного земельного кадастру, а саме щодо визначення обмеженого кола суб'єктів, які мають право внесення відомостей (змін до відомостей) до Державного земельного кадастру; щодо порядку надання доступу до Державного земельного кадастру користувачам; особливостей надання окремих відомостей/витягів з Державного земельного кадастру; порядку оприлюднення відомостей Державного земельного кадастру.

Таким чином, для забезпечення безпеки правових відносин в умовах війни необхідним є стале та гнучке правове регулювання земельних відносин, що повинно передбачати як спрощені процедури здійснення та оформлення низки правових дій, так і відповідні обмеження. Враховуючи умови воєнного стану перед законодавцем стоїть обов'язок у створенні «життєздатного» правового порядку земельних відносин, який відповідатиме усім викликам особливого правового режиму. Вбачається, що пріоритетним є забезпечення належного контролю, мінімізація кількості зловживань та порушень земельних прав, які мають властивість суттєво збільшуватися в умовах воєнного стану.

Список використаних джерел:

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану: Закон України від 24 березня 2022 року № 2145-IX [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України від 12 травня 2022 року № 2247-IX [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>
3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України № 1952-IV від 01 липня 2004 року. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
4. Новіков І. Автоматичне поновлення та фіксований курс оренди: як укладати земельні договори в умовах воєнного стану? / І. Новіков // Закон та Бізнес. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zib.com.ua/ua/151506.html>
5. 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 № 480 від 19 квітня 2022 року. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/480-2022-%D0%BF#Text>
6. Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України

№ 564 від 07 травня 2022 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.kmu.gov.ua/npas/deyaki-pitannya-vedennya-ta-funkcionuvannya-derzhavnogo-zemelnogo-kadastru-v-umovah-voyennogo-s564-070522>

Ключові слова: земельно-правові відносини, земля, державна реєстрація прав, правовий режим воєнного стану.

Key words: land-legal relations, land, state registration of rights, legal regime of martial law.

СЛЕПНЬОВА КАТЕРИНА ВАДИМІВНА

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

ГЕНЕЗА ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В КИТАЇ, ЯПОНІЇ ТА ІНДІЇ У ФЕОДАЛЬНУ ЕПОХУ: ПРАВОВІ АСПЕКТИ

Період раннього феодалізму у всесвітньому масштабі закінчився у VII–XI ст. ст. При цьому різні країни вступали в період розвинутого феодалізму не одночасно: великі країни Азії в більш ранній час, країни Європи – в більш пізній. В історії Китаю період розвинутого феодалізму почався в VIII ст.

Танський період (створення нової династії Тан у VII–IX ст.) в історії Китаю називають золотим віком. В Танський період значно удосконалилися земельні відносини. Було змінено систему наділів, зокрема вдови отримували по 50 му, зрівняні в правах чоловіки і жінки, встановлено пільги для деяких категорій сімей. Вся земля належала державі, і наділи надавалися землеробові тимчасово тільки на період працездатності. Потім їх перерозподіляли, для чого вели чіткі реєстри. Величина земельних наділів кожного землероба визначалася конкретними умовами його проживання. Де землі було мало, наділи зменшувалися, а де достатньо, їх отримували з розрахунку на трипільну сівозміну. Нагляд за використанням землі та вчасною сплатою податків здійснювали призначені із центру чиновники. Державні землі або роздавали в спадкове користування титулованій знаті, або надавали в користування чиновникам на період служби. Проте, оскільки за китайськими правовими нормами ступінь знатності зменшувалася з кожним поколінням і через п'ять поколінь сходила нанівець, а землі поверталися в казну, чиновники були зобов'язані контролювати цей процес [1, с. 120].

У Східному Китаї знаходиться ще один стародавній осередок земле-робства. За словами В.І. Вернадського, «у Китаї склалося поколіннями інтенсивне землеробство... в досить стаціонарній формі існувало в державі більше 4000 років» [2, с. 105]. В силу майже повної централізації влади опис і кадастр земель мали у Китаї загальнодержавний і тому однаковий характер. Первісна оцінка земель – їх розподіл на три