

## **ДЕРЕГУЛЯЦІЯ У СФЕРІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ**

Нормативно-правового забезпечення державного регулювання ринку землі в Україні доцільно розглядати з питання раціоналізації та нормалізації діяльності органів державної влади у земельній сфері в період війни. Регулювання ринку землі, діяльності органів державної влади всіх рівнів вважається однією із важливих частин оновлення та реформування нормативно-правової бази взаємовідносин держави та питань ринку землі.

В умовах війни найбільш проблемним виникає питання щодо встановлення на законодавчому рівні організації земельних відносин, їх послідовність, організація та механізм взаємодії учасників ринку землі. Регламентовану співпрацю між даними сторонами й на далі не можна вважати завершеною [4].

В умовах воєнного стану врегулювання земельних відносин відіграє важливу роль, оскільки від цього залежить безпека не тільки аграрної та земельної сфер, а в цілому всієї країни.

З огляду на це законодавець прийняв низку нормативно-правових актів, що направлені на пристосування цих відносин до реальності у державі, які розглянемо нижче.

Під час воєнного стану робота всіх інформаційних систем тимчасово припинена і частково починає відновлюватися. постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 р. № 480 відновлено роботу ДРРПНМ з певними обмеженнями. Однак, посвідчувати низку договорів дозволено нотаріусам, які включені до затвердженого Міністерством юстиції України Переліку нотаріусів, яким під час воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» № 2211-ІХ від 21.04.2022 року передбачає, що Мінагрополітики за погодженням із Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру, надано повноваження приймати рішення про відновлення чи подальше призупинення функціонування ДЗК. Водночас порядок ведення ДЗК може встановлювати обмеження щодо повноважень державних кадастрових реєстраторів, а також визначати інші особливості його ведення [5].

Щодо земельних торгів, то законодавцем дозволено продавати чи передавати в користування земельні ділянки державної й комунальної власності. Земельні ділянки приватної форми власності можуть продаватися чи передаватися у користування лише зі згоди їх власників.

Однак, слід врахувати, що заборонено проводити земельні торги щодо набуття прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності.

Практика показує, що малоімовірним є придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення через припинення роботи ДЗК, де нотаріус не зможе перевірити набувача земельної ділянки, загальну площу, які перебувають у власності особи [5].

Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145-ІХ від 24.03.2022 року передбачає автоматичне поновлення договорів на один рік без волевиявлення сторін таких договорів [2]. Крім того, таке поновлення не потребує внесення відповідних змін до ДРРПНМ. Договір вважається поновленим без внесення відповідних відомостей до реєстру. Факт поновлення таких договорів підтверджують дві обставини:

- 1) закінчення строку дії самого договору після 24.02.2022;
- 2) наявність законодавчого врегулювання цього питання, тобто п. 27 Перехідних положень ЗК України.

Головною метою упровадження цих змін було забезпечення збереження чинності таких договорів задля легального використання користувачами земельних ділянок у своїй господарській діяльності, оскільки через ведення бойових дій не всі мають можливість пролонгувати договори у звичному порядку.

Такі договори продовжують діяти до закінчення строку, на який їх поновлено.

В умовах воєнного стану питанням орендних відносин також приділена особлива увага, а саме спрощення передання земель державної та комунальної власності в користування лише для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. При цьому якщо не віднесено до земель для ведення товарного с/г виробництва, то їй дозволено передавати в оренду для ведення товарного с/г виробництва без зміни цільового призначення.

Слід відмітити, що землекористувачі, які використовують земельні ділянки с/г призначення державної, комунальної власності на праві постійного користування й емфітевзису, надається право передавати їх в оренду строком до одного року та лише для ведення товарного сільськогосподарського виробництва або без зміни її цільового призначення.

Законодавець у такий спосіб забезпечує землекористувачі можливість використовувати належну їм земельну ділянку за будь-яких умов, передавати іншим особам.

Законом № 2211-ІХ передбачено, що на період дії воєнного стану скасовано обов'язковість продажу чи передання в користування земельних ділянок державної й комунальної власності на земельних торгах. Таке спрощення поширюється й для надання земельних ділянок в оренду підприємствам та особам, які вимушені перемістити свої виробництва із зон бойових дій.

Законом № 2211-ІХ передбачено й порядок зміни цільового призначення земельних ділянок на період дії воєнного стану для цілей [1]:

- з метою розміщення виробничих потужностей підприємств, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави, переміщених із зони бойових дій;

- розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай та ін., що визначено рішенням Міністерства інфраструктури України;

- будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів.

У період призупинення функціонування ДЗК зміну цільового призначення реєструватимуть у книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань. Держреєстрацію здійснюють за заявою органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, який приймає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки, яка фактично свідчить про те, що дозволятимуть зміну цільового призначення лише земельних ділянок державної та комунальної власності. Така заява складається в електронній формі і з рішенням про зміну цільового призначення надсилається електронною поштою військовій адміністрації.

Таким чином, під час воєнного стану законодавець дає можливість зрозуміти та врегулювати ряд питань щодо земельних відносин.

#### **ЛІТЕРАТУРА:**

1. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» № 2211-ІХ від 21.04.2022 року.
2. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145-ІХ від 24.03.2022 року. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>
3. Зигрій, О., Ковальчук Ю. Деретуляція у сфері правового регулювання земельних відносин або нова «земельна конституція». Актуальні проблеми правознавства, 2021. Вип. 2. С. 136-141.
4. Зигрій О., Сендецька І.В. Право власності на землю: сучасні проблеми та перспективи їх вирішення. Наукові записки. Серія: Право. Випуск 14. 2023. <https://pravo.cuspu.edu.ua/index.php/pravo/issue/archive>
5. Муравська Н. Державне регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану. Юрист & Закон, 2022, 05, №19 [https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine\\_article/EA015736](https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/EA015736)