

УДК 349.41

DOI: [https://doi.org/10.32782/galician\\_studies/law-2023-1-4](https://doi.org/10.32782/galician_studies/law-2023-1-4)

## ЗЕМЕЛЬНЕ ЗАКОНОДАВСТВО В ПЕРІОД ВОЄННОГО СТАНУ

**Заплітна Ірина Анатоліївна,**

адвокат, кандидат юридичних наук,

викладач юридичних дисциплін

Галицького фахового коледжу імені В'ячеслава Чорновола

ORCID ID: 0000-0002-6360-7147

У статті розкрито зміни, внесені до земельного законодавства у зв'язку з уведенням на всій території України воєнного стану, розглянуто їх крізь призму доцільності, а також виправданості в контексті обмеження прав та свобод людини і громадянина щодо володіння, користування та розпорядження землею. Указано те, що починаючи з 24 лютого 2022 р. відбулися серйозні трансформації земельного законодавства, низку яких частково призупинив розвиток земельних правовідносин. За період дії воєнного стану земельне законодавство неодноразово змінювалося. Проаналізовано такі закони та підзаконні нормативно-правові акти, як Закон України № 2145-IX від 24.03.2022 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану»; Закон України № 2247-IX від 12.05.2022 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану»; Постанова 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» № 480 від 19 квітня 2022 р.; Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану» № 564 від 7 травня 2022 р. Із них виокремлено норми, що стосуються набуття права власності на земельні ділянки, передачі земельних ділянок в оренду, формування новостворених земельних ділянок, їх реєстрації та реєстрації права власності на них. Зроблено висновок про те, що будь-які зміни до земельного законодавства на період воєнного стану повинні бути обґрунтовані та проводитися в рамках конституційних процедур та міжнародного права, щоб забезпечити відповідність законодавства міжнародним стандартам.

**Ключові слова:** земельні правовідносини, земельні ділянки, земельне законодавство, зміни до законодавства.

### Zaplitna Iryna. Land legislation during the period of martial status

The article reveals the changes made to the land legislation in connection with the introduction of martial law throughout the territory of Ukraine, and examines them through the prism of expediency, as well as justification in the context of limiting the rights and freedoms of a person and a citizen regarding the ownership, use and disposal of land. It is indicated that starting from February 24, 2022, serious transformations of land legislation took place, a number of which partially suspended the development of land legal relations. During the period of martial law, the land legislation was repeatedly changed. Such laws and by-laws as Law of Ukraine No. 2145-IX of March 24, 2022 "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Creating Conditions for Ensuring Food Security in Martial Law" were analyzed; Law of Ukraine No. 2247-IX dated May 12, 2022 "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Peculiarities of Regulating Land Relations in Martial Law"; Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On Amendments to Certain Resolutions of the Cabinet of Ministers of Ukraine Regarding the Activities of Notaries and the Functioning of Unified and State Registers Maintained by the Ministry of Justice in Martial Law" No. 480 of April 19, 2022; Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "Some issues of management and functioning of the State Land Cadastre in the conditions of martial law" No. 564 of May 7, 2022. The norms related to the acquisition of ownership of land plots, the transfer of land plots for lease, the formation of newly created land plots, their registration and registration of their ownership. It was concluded that any changes to land legislation during martial law should be justified and carried out within the framework of constitutional procedures and international law to ensure compliance of legislation with international standards.

**Key words:** land legal relations, land plots, land legislation, changes to the legislation.

24 лютого 2022 р. у зв'язку з військовою агресією росії проти України Указом Президента України № 64/2022 на всій території України введено воєнний стан строком на 30 діб, який неодноразово продовжувався та діє сьогодні.

Воєнний стан тією чи іншою мірою впливає на розвиток суспільних відносин, обмежуючи передбачені Конституцією України свободи та права людини і громадянина, серед яких – володіння, користування та розпорядження землею.

Регулювання земельних відносин – одне з надважливих і стратегічних питань країни в період воєнного стану. Це пов'язано з тим, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [1].

Нові реалії вимагають вольових рішень та швидких і правильних дій. Тому починаючи з 24 лютого 2022 р. відбулися серйозні трансформації земельного законодавства, низку яких частково призупинив розвиток земельних правовідносин. За період дії воєнного стану земельне законодавство неодноразово змінювалося, що пов'язано з пом'якшенням деяких установлених на початку обмежень щодо одних правовідносин або, навпаки, нового способу регулювання інших.

**Мета статті** – проаналізувати запроваджені законодавцем у період воєнного стану обмеження, які стосуються реалізації особою своїх конституційних прав та свобод у сфері земельних правовідносин, висловити пропозиції щодо їх послаблення або припинення.

Проаналізуємо прийняті законодавчі та підзаконні нормативно-правові акти, що внесли зміни до регулювання земельних правовідносин у період воєнного стану, а саме:

- Закон України № 2145-IX від 24.03.2022 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану»;
- Закон України № 2247-IX від 12.05.2022 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану»;
- Постанову 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» № 480 від 19 квітня 2022 р.;
- Постанову Кабінету Міністрів України «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану» № 564 від 7 травня 2022 р.

Законами України № 2145-IX від 24.03.2022 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» [2] та № 2247-IX від 12.05.2022 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» [3] доповнено Розділ X «Перехідні положення» Земельного кодексу України пунктами 27 та 28, серед яких:

- уважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель», щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення: державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані в оренду органами місцевого самоврядування; приватної власності;

- безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі розроблення такої документації забороняється, окрім безоплатної передачі земельних ділянок у приватну власність власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), а також на безоплатну передачу у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності цим Кодексом;

- землекористувачі, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності на праві постійного користування (окрім державних, комунальних підприємств, установ, організацій), емфітевзису, можуть передавати такі земельні ділянки в оренду строком до одного року для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. У разі передачі постійним користувачем земельної ділянки в оренду відповідно до цього підпункту право постійного користування зберігається;

- орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності можуть передавати на строк до одного року належне їм право оренди, суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Така передача здійснюється без згоди власника земельної ділянки на підставі письмового договору про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, якій передається право користування земельною ділянкою, що

укладається в електронній формі і має містити відомості про: сторони договору; право землекористування, яке передається (із зазначенням площі, кадастрового номера земельної ділянки (за наявності), її цільового призначення, місця розташування, документа, що посвідчує право землекористування); строк, на який передається право (із зазначенням дати закінчення дії договору);

- у період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України, передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (окрім тих, що перебувають у постійному користуванні осіб, які не належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій), а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв), здійснюється на таких умовах:

- розмір орендної плати не може перевищувати 8% нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

- орендар земельної ділянки не має права на: компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки; поновлення договору оренди землі, укладення договору оренди землі на новий строк із використанням переважного права орендаря; передачу земельної ділянки в суборенду; встановлення земельного сервітуту; зміну угідь земельної ділянки; будівництво на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд); закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень; переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу; відчуження, передачу в заставу (іпотеку) права користування земельною ділянкою; поділ земельної ділянки, об'єднання її з іншою земельною ділянкою; використання для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі; зміну цільового призначення земельної ділянки;

- договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця;

- передача в оренду земельної ділянки здійснюється без проведення земельних торгів;

- формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється без внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється за рішенням органу, уповноваженого передавати земельну ділянку в оренду, та затверджується таким органом;

- право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації (окрім випадків, якщо договір оренди земельної ділянки укладений у період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України). У разі призупинення на всій території України функціонування Державного земельного кадастру договір оренди земельної ділянки, що передається в оренду постійним користувачем, емфітевтом відповідно до цього підпункту, укладається в електронній формі. Такий договір оренди земельної ділянки, а також зміни до нього, договір про розірвання такого договору оренди земельної ділянки підлягають державній реєстрації, що здійснюється районною військовою адміністрацією та не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено;

- якщо договір оренди землі, укладений у період воєнного стану, закінчився до збирання врожаю, посіяного орендарем на земельній ділянці, орендар має право на збирання такого врожаю з компенсацією ним орендодавцю збитків, спричинених тимчасовим зайняттям земельної ділянки, у розмірі орендної плати за період зі дня закінчення строку дії договору оренди до дня закінчення збирання врожаю.

Відповідно до п. 28 Розділу X Земельного кодексу України, припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідних окремих її місцевостях не є підставою для:

- припинення дії, зміни договорів оренди, укладених відповідно до передбачених вище пунктів, припинення прав оренди, які виникли на підставі таких договорів. Після припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідних окремих її місцевостях такі договори не можуть бути поновлені, укладені на новий строк та продовжують діяти до закінчення строку, на який вони укладені;

- припинення дії, зміни договорів оренди, суборенди земельних ділянок, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, поновлених відповідно до пп. 1 п. 27 Розділу X Земельного кодексу України,

припинення відповідних прав оренди, суборенди земельних ділянок, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту. Після припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідних окремих її місцевостях такі договори продовжують діяти до закінчення строку, на який вони поновлені;

– припинення дії договорів про передачу права землекористування та припинення права оренди, суборенди земельних ділянок, переданих на підставі таких договорів. Після припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідних окремих її місцевостях такі договори не можуть бути поновлені, укладені на новий строк та продовжують діяти, а відповідне право оренди, суборенди земельної ділянки вважається переданим до закінчення строку, на який воно передано;

– припинення існування як об'єктів цивільних прав земельних ділянок, сформованих відповідно до пп. 2 п. 27 Розділу X Земельного кодексу України. Після закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки, сформованої для передачі її в оренду відповідно до вказаного підпункту, така земельна ділянка припиняє своє існування як об'єкт цивільних прав. Забороняється формування інших земельних ділянок у межах земельної ділянки, сформованої відповідно до вищезгаданого підпункту, до припинення її існування як об'єкта цивільних прав [4].

28 квітня 2022 р. набрала чинності Постанова 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» № 480 від 19 квітня 2022 р. [5], що передбачила на період дії воєнного стану та протягом одного місяця після його припинення/скасування такі особливості, пов'язані з учиненням правочинів, предметом яких є земельна ділянка:

- нотаріальне посвідчення договорів щодо відчуження, поділу (виділу) нерухомого майна, спадкових договорів, договорів іпотеки, довіреностей на право розпорядження нерухомим майном здійснюється виключно нотаріусами, включеними до затвердженого Міністерством юстиції переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна. Нотаріуси, включені до переліку із застереженням про заборону вчинення ними окремих нотаріальних дій, мають право вчиняти виключно нотаріальні дії щодо цінного майна, на які не поширюються такі застереження;

- забороняється нотаріальне посвідчення договору щодо відчуження нерухомого майна до закінчення одного місяця зі дня державної реєстрації права власності відчужувача нерухомого майна, окрім випадків набуття відчужувачем права власності у порядку спадкування або в результаті визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності;

- забороняється нотаріальне посвідчення договорів щодо відчуження нерухомого майна, установлення довірчої власності на нерухоме майно (у тому числі договорів про внесення змін до таких договорів або їх розірвання (припинення), які укладаються (підписуються) від імені фізичної особи – відчужувача (іпотекодавця, довірчого засновника) на підставі довіреності;

- нотаріальне посвідчення договору щодо відчуження нерухомого майна, іпотеки, про встановлення довірчої власності на нерухоме майно здійснюється виключно за місцезнаходженням такого майна, окрім нерухомого майна, розташованого у м. Києві або Київській області. Нотаріальне посвідчення договору щодо відчуження нерухомого майна, іпотеки, про встановлення довірчої власності на нерухоме майно, розташоване у м. Києві або Київській області, здійснюється виключно нотаріусом, робоче місце (контора) якого розташоване у м. Києві або Київській області, за місцезнаходженням такого майна, або місцезнаходженням юридичної особи, або за зареєстрованим місцем проживання фізичної особи – однієї зі сторін відповідного договору [5].

14 травня 2022 р. набрала чинності Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану» № 564 від 7 травня 2022 р. [6], яка визначила умови ведення Державного земельного кадастру протягом дії воєнного стану в Україні та одного місяця зі дня його припинення/скасування, а саме:

- внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру та надання відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру здійснюються виключно державними кадастровими реєстраторами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальних органів (далі – державні кадастрові реєстратори), включеними до переліку державних кадастрових реєстраторів, які в умовах воєнного стану здійснюють визначені Законом України «Про Державний земельний кадастр» повноваження, який затверджується Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру за погодженням з Міністерством аграрної політики та продовольства;



– надання відомостей із Державного земельного кадастру у визначених Законом України «Про Державний земельний кадастр» випадках адміністраторами центрів надання адміністративних послуг у порядку, встановленому Законом України «Про адміністративні послуги», або уповноваженими посадовими особами виконавчих органів місцевого самоврядування, які успішно пройшли стажування у сфері земельних відносин, у межах території відповідної адміністративно-територіальної одиниці може здійснюватися, якщо така адміністративно-територіальна одиниця не належить до територій, на яких ведуться активні бойові дії або тимчасово окупованих;

– відомості Державного земельного кадастру для фізичних та юридичних осіб у формі витягів із Державного земельного кадастру, викопіювань із картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану), копій документів, що створюються під час ведення Державного земельного кадастру, зокрема кадастрових планів земельних ділянок, надаються без відомостей про координати поворотних точок меж об'єктів Державного земельного кадастру [6].

Таким чином, земельне законодавство на період воєнного стану зазнало чималих змін, у зв'язку з якими також було призупинено ринок земель. Однак внесення таких змін і заборон було необхідним кроком із міркувань безпеки.

У зв'язку з уведенням воєнного стану зміни до земельного законодавства відіграли важливу роль у забезпеченні національної безпеки та захисту територіальної цілісності держави. Також вважаємо доцільними зміни, які можуть бути внесені в законодавство на період воєнного стану та можуть включати:

– заборону на продаж землі іноземцям або іноземним компаніям для запобігання потенційній загрозі національній безпеці та збереження територіальної цілісності;

– призупинення надання земельних ділянок в оренду для забезпечення потреб оборонних сил;

– зміни у порядку використання земельних ресурсів із метою забезпечення національної безпеки та зменшення відповідальності землекористувачів за можливі збитки в разі виникнення конфлікту або війни;

– ведення обмежень на використання земельних ресурсів у зонах бойових дій, щоб запобігти їх знищенню та збереженню екологічної безпеки.

Однак будь-які зміни до земельного законодавства на період воєнного стану повинні бути обґрунтовані та проводитися в рамках конституційних процедур та міжнародного права, щоб забезпечити відповідність законодавства міжнародним стандартам.

### Література:

1. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.

2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану : Закон України № 2145-ІХ від 24.03.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>.

3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану : Закон України № 2247-ІХ від 12.05.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>.

4. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-ІІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

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 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/480-2022-п#Text>.

6. Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України № 564 від 7 травня 2022 р. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/deyaki-pitannya-vedennya-ta-funkcionuvannya-derzhavnogo-zemelnogo-kadastru-v-umovah-voyennogo-s564-070522>.

### References:

1. Verkhovna Rada of Ukraine (1996). Konstytutsiya Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 28 chervnya 1996 r. № 254k/96-VR. [Constitution of Ukraine: Law of Ukraine of June 28, 1996 No. 254k/96-BP]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>. [in Ukrainian].

2. Verkhovna Rada of Ukraine (2022). Pro vnesennya zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo stvorennia umov dlya zabezpechennya prodovolchoyi bezpeky v umovakh voyennoho stanu: Zakon Ukrainy № 2145-IX vid 24 bereznia 2022 roku. [On the introduction of changes to some legislative acts of Ukraine regarding the creation

of conditions for ensuring food security under martial law: Law of Ukraine No. 2145-IX dated of March, 24, 2022]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>. [in Ukrainian].

3. Verkhovna Rada of Ukraine (2022). Pro vnesennya zmin do deiakykh zakonodavchych aktiv Ukrainy shchodo osoblyvostey rehulyuvannya zemelnykh vidnosyn v umovakh voyennoho stanu: Zakon Ukrainy № 2247-IX vid 12 travnia 2022 roku. [On the introduction of changes to some legislative acts of Ukraine regarding the peculiarities of the regulation of land relations under martial law: Law of Ukraine No. 2247-IX dated of May 12, 2022]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>. [in Ukrainian].

4. Verkhovna Rada of Ukraine (2001). Zemelnyy kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy № 2768-III vid 25 zhovtnya 2001 roku. [Land Code of Ukraine: Law of Ukraine dated of October 25, 2001 No. 2768-III]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>. [in Ukrainian].

5. Verkhovna Rada of Ukraine (2022). Pro vnesennya zmin do deiakykh postanov Kabinetu Ministriv Ukrainy shchodo diyalnosti notariusiv ta funktsionuvannya yedynykh ta derzhavnykh reyestriv, derzhatelem yakykh ye Ministerstvo yustytseyi, v umovakh voyennoho stanu: postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy № 480 vid 19 kvitnya 2022 roku. [On making changes to some resolutions of the Cabinet of Ministers of Ukraine regarding the activities of notaries and the functioning of unified and state registers, the holder of which is the Ministry of Justice, in the conditions of martial law: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 480 of April 19, 2022]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/480-2022-п#Text>. [in Ukrainian].

6. Kabinet Ministriv Ukrainy (2022). Deyaki pytannya vedennya ta funktsionuvannya Derzhavnoho zemelnogo kadastru v umovakh voyennoho stanu: postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy № 564 vid 7 travnya 2022 roku. [Some issues of maintaining and functioning of the State Land Cadastre under martial law: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 564 dated of May 7, 2022]. Retrieved from: <https://www.kmu.gov.ua/npas/deyaki-pitannya-vedennya-ta-funkcionuvannya-derzhavnogo-zemelnogo-kadastru-v-umovah-voyennogo-s564-070522>. [in Ukrainian].