

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
БІЛОЦЕРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ**

**УДОСКОНАЛЕННЯ ІНФОРМАЦІЙНО-
ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СФЕРИ АПК
ТА ЗАХИСТУ ПРАВ СУБ'ЄКТІВ
АГРОБІЗНЕСУ**

Колективна монографія

Біла Церква – 2023

УДК 349.42

*Рекомендовано до друку Вченою радою
Білоцерківського національного аграрного університету
(протокол № 12 від 22 грудня 2023 р.)*

Рецензенти:

М. А. Дейнега, доктор юридичних наук, доцент, професор кафедри цивільного та господарського права Національного університету біоресурсів і природокористування України;

Т. С. Новак, кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права імені В.З. Янчука Національного університету біоресурсів і природокористування України.

Удосконалення інформаційно-правового забезпечення сфери АПК та захисту прав суб'єктів агробізнесу: колективна монографія / Я.П. Аргат, І.В. Ковальчук, І.Ю. Ломакіна, О.І. Настіна, А.О. Пахомова. Біла Церква: Білоцерківський національний аграрний університет, 2023. 201 с.

У монографії висвітлено проблеми сучасного інформаційно-правового забезпечення сфери АПК, на основі аналізу чинного законодавства України щодо правового регулювання земельних, аграрних, договірних та екологічних відносин, що виникають в діяльності суб'єктів агробізнесу. Розглянуто особливості правового захисту земельних та майнових прав суб'єктів господарювання. Проаналізовано основні напрями розвитку законодавства України у сфері агробізнесу та перспективи його подальшого розвитку.

Монографія розрахована на широке коло науковців, викладачів, аспірантів, здобувачів вищої освіти юридичних факультетів закладів вищої освіти, представників органів місцевого самоврядування та суб'єктів господарювання сфери АПК.

The monograph highlights the problems of modern information and legal framework of the agricultural sector, based on the analysis of the current legislation of Ukraine regarding the legal regulation of land, agrarian, contractual and environmental relations arising in the activities of agribusiness entities. Peculiarities of legal protection of land and property rights of business entities are considered. The main directions of the development of Ukrainian legislation in the field of agribusiness and the prospects for its further development are analyzed.

The monograph is intended for a wide range of scientists, academic staff, post-graduate students, students at law faculties of higher education institutions, representatives of local self-government bodies and business entities in the agricultural sector.

© Колектив авторів, 2023

© Білоцерківський національний аграрний університет, 2023

ЗМІСТ

<i>Правове регулювання власності на землю та користування земельними ділянками в умовах правового режиму воєнного стану (Настіна О.І.)</i>	4
<i>Державне регулювання та підтримка сільськогосподарських товаровиробників, шляхи вдосконалення продовольчої безпеки з урахуванням міжнародного досвіду (Ломакіна І.Ю.)</i>	40
<i>Види суб'єктів підприємницької діяльності в аграрній сфері (Аргат Я.П.)</i>	70
<i>Правові засади інноваційного розвитку АПК (Пахомова А.О.)</i>	98
<i>ІТ технології в аграрному секторі як запорука інноваційного розвитку в контексті процесів євроінтеграції України: правовий аспект (Ковальчук І.В.)</i>	132
<i>Правові особливості селекційної діяльності в Україні (Пахомова А.О.)</i>	162
<i>Список використаних джерел і літератури</i>	190

УДК 349.41

НАСТІНА О.І.,

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри цивільно-правових дисциплін

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ТА
КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ В УМОВАХ
ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ВОЄННОГО СТАНУ**

Зміни, внесені до земельного законодавства у зв'язку із запровадженням на всій території України воєнного стану, варто розглядати крізь призму дотримання прав людини, законності, доцільності та виправданості в контексті обмеження прав та свобод людини і громадянина щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, а також легітимності щодо функції управління земельними ресурсами військових державних адміністрацій та органів місцевого самоврядування в умовах війни.

Так, починаючи з 24 лютого 2022 р. відбулися відчутні зміни земельного законодавства, трансформація низки нормативних положень. За період дії воєнного стану земельне законодавство неодноразово змінювалося, що призупинило розвиток законодавства та відповідно гальмування земельної реформи.

Основу нормативного регулювання таких змін становлять новели, внесені до окремих законів та підзаконних нормативно-правових актів, таких як Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану»¹, Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах

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 р. № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>

воєнного стану»², 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»³; постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану»⁴. Так, зміни містять 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 в умовах правового режиму воєнного стану.

Відповідно до Конституції України «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави»⁵. Нами пропонується провести ґрунтовний аналіз нормативно-правових актів, що внесли зміни до регулювання земельних правовідносин у період воєнного стану: Закон України 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 «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.

Законами України № 2145-IX від 24.03.2022 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення

² Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України від 12.05.2022 р. № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>

³ 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 квітня 2022 р. № 480. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/480-2022-%D0%BF#Text>

⁴ Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану: постанова Кабінету Міністрів України від 7 травня 2022 р. № 564. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-%D0%BF#Text>

⁵ Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. (в редакції від 01.01.2020). *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>

продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» та № 2247-ІХ від 12.05.2022 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» доповнено Розділ Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України пунктами 27 та 28, серед яких:

- вважаються 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 із дня закінчення строку дії договору оренди до дня закінчення збирання врожаю.

Відзначимо, що відповідно до п. 28 Розділу X Земельного кодексу України⁶, 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

⁶ Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III (в редакції від 26.01.2024 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

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.

Так, 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., 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 із 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, встановлення 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 договору⁷. Так, 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., яка визначила умови ведення Державного земельного кадастру протягом дії воєнного стану в Україні та одного місяця із 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

⁷ Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану: постанова Кабінету Міністрів України від 7 травня 2022 р. № 564. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-%D0%BF#Text>

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, вкопійовань 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 кадастру⁸.

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.

Тож, можна дійти висновків, що із введенням 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 до законодавства на період воєнного стану та можуть включати:

⁸ Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану : постанова Кабінету Міністрів України № 564 від 7 травня 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-%D0%BF#Text>

- 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.

Можна зробити висновок про те, що будь-які зміни до земельного законодавства в умовах дії воєнного стану повинні бути обґрунтовані та проводитися в рамках конституційних процедур та міжнародного права, щоб забезпечити відповідність законодавства міжнародним стандартам. На тлі російської збройної агресії проти України, необхідності введення в Україні правового режиму воєнного стану, законодавче врегулювання питання перерозподілу земельного фонду держави та суб'єктного складу власників земель може зазнати суттєвих змін. У найближчому майбутньому постане питання створення «банку» земель державної власності, які можуть стати стратегічно важливими у майбутній післявоєнний період відбудови держави, забезпечення продовольчої та екологічної безпеки в Україні.

Підстави та порядок виникнення права державної власності на земельні ділянки в Україні внаслідок примусового припинення права власності у національній в умовах правового режиму воєнного стану у земельно-правовій науці є не дослідженими.

В умовах гострої ескалації військового конфлікту в Україні проблема повного чи часткового обмеження права приватної власності на землю є надзвичайно актуальною у контексті подальшого відновлення воєнної та цивільної інфраструктури. Тому прогнозуючи та моделюючи майбутні законодавчі перетворення, варто проводити комплексні наукові пошуки та

вивчення чинного законодавства на предмет покращення правового регулювання підстав примусового припинення права власності на землю та набуття державою прав власника.

У ст. 41 Конституції України зазначено, що право приватної власності є непорушним і ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановленому законом, за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості⁹. Разом з тим, основний закон відходить від декларування абсолютного права власності і вказує на законодавчу можливість примусового відчуження земельних ділянок як об'єктів права власності з наступним повним відшкодуванням їх вартості лише в умовах воєнного стану.

У проводженні норм Конституції України підстави припинення права власності врегульовані у главі 25 Цивільного кодексу України. Цивільний кодекс України¹⁰, зокрема ст. 346 передбачає невичерпний перелік підстав припинення права власності, а саме: 1) відчуження власником свого майна; 2) відмови власника від права власності; 3) припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі; 4) знищення майна; 5) викупу пам'яток культурної спадщини; 6) примусового відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону; 7) звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника; 8) реквізиції; 9) конфіскації; 10) припинення юридичної особи чи смерті власника; 11) визнання необґрунтованими активів та їх стягнення в дохід держави. Важливою для нашого дослідження є норми вказаної статті щодо того, що право власності на земельні ділянки може бути припинене не лише у випадках, перерахованих вище, але й в інших випадках, які передбачені чинним законодавством.

Відзначимо, що серед переліку підстав ст. 346 Цивільного кодексу

⁹ Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. (в редакції від 01.01.2020). *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.

¹⁰ Цивільний кодекс України. Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV (в редакції від 22.02.2024 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

України лише деякі можуть бути застосовані поза волею суб'єкта власності (примусово) відповідно до наявних судових та позасудових процедур, тому вважаємо перелічені підстави припинення права власності є загальними по відношенню до усього можливого спеціального (окремого) переліку підстав припинення права власності як підстав набуття державою прав власника.

Підстави припинення прав на землю у земельно-правовій науці мають специфіку та класифікацію, відмінну від загально-прийнятих характеристик у цивільно-правовій сфері¹¹. Такі підстави, на нашу думку, повинні мати вичерпний перелік і міститись у спеціалізованому законі, яким має бути Земельний кодекс України, як основний у правовому регулюванні механізму примусового припинення права власності на землю.

Так, форма власності обумовлює процесуальну форму та визначає підстави і порядок набуття (виникнення), реалізації та припинення права власності. Вказують, що виникнення права державної власності на землю пов'язане з певними особливостями та має певну специфіку¹². Змістовні особливості підстав набуття державою права власності за відсутності волі власника, право якого припиняється, слід шукати у спеціальних нормативних актах. Провівши глибинний аналіз кодифікованих актів відзначимо, що ні глава 27 ЦКУ, ні глава 19 ЗКУ не враховують специфіку припинення права приватної власності на землю та набуття державою статусу власника землі і не забезпечують систематизацію підстав примусового припинення права власності на землю в умовах воєнного стану за наступних причин.

Основним кодифікованим нормативним актом, який регулює порядок примусового припинення права власності на землю, є Земельний кодекс України¹³. Однак підстави виникнення права державної власності на землю в земельному законодавстві викладені хаотично, не системно, адже розділ IV ЗК

¹¹ Кулинич П. Ф. Підстави припинення прав на землю: деякі теоретичні та практичні проблеми. *Земельне право України*. 2006. Вип. 2. С. 31–36.

¹² Носік В. В. Особливості набуття державою права власності на землю. *Земельне право України*. 2006. Вип. 3. С. 3-11.

¹³ Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III (в редакції від 26.01.2024 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

України «Набуття і реалізація права на землю», а також глава 19 цього розділу присвячені підставам та умовам набуття права на землю громадянами та юридичними особами; особливості держави як суб'єкта набуття права власності кодексом теж не враховані: підстави виникнення права державної власності на землю в окремих випадках обумовлюються підставами припинення права власності на землю інших суб'єктів. Чинний Земельний кодекс України не розглядає підстави примусового припинення права приватної власності як такі, що є одночасно підставами виникнення права державної власності на землю. Разом з тим, логіка законодавця вказує на припинення права приватної власності на земельний об'єкт в одного суб'єкта та виникнення права власності на цей об'єкт в іншого суб'єкта.

Погоджуємось з висновками, що порядок виникнення права власності на землю обумовлені формою власності на землю¹⁴ і тому пропонуємо класифікувати підстави на дві основні групи – підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю і підстави та порядок виникнення права суспільної (публічної) власності на землю.

Відсутність послідовності у закріпленні підстав набуття права державної власності на землю змушує проводити наукове дослідження та пошук примусових підстав припинення права власності на землю в інших нормативно-правових актах. Таким актом є Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»¹⁵. Однак відповідно до ст. 2 Закону його дія не поширюється на суспільні відносини, що виникають у разі примусового відчуження земельних ділянок в умовах воєнного чи надзвичайного стану (реквізиції).

Відзначимо, що в Україні діє спеціальний нормативний акт, який у

¹⁴ Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. М.В. Шульги. Харків: ТОВ «Одісей», 2002. 600 с.

¹⁵ Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17 листопада 2009 р. № 1559-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2010. № 1. Ст. 2

загальних рисах регулює питання припинення права власності в умовах воєнного стану – Закон України «Про правовий режим воєнного стану»¹⁶. Даний закон передбачає у ч. 4 ст. 8 право військового командування разом із військовими адміністраціями (у разі їх утворення) самостійно або із залученням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування запроваджувати та здійснювати в рамках тимчасових обмежень конституційних прав і свобод людини і громадянина заходи правового режиму воєнного стану. Такими заходами є примусове відчуження земельних ділянок, які перебувають у приватній чи комунальній власності та вилучення земельних ділянок державних підприємств, державних господарських об'єднань для потреб держави в установленому законом порядку та видавати про це відповідні документи встановленого зразка¹⁷.

Звертаємо увагу на різний по формі правовий контекст відмінних за змістом та порядком застосування процедур примусового відчуження майна, яке перебуває у приватній або комунальній власності та примусового вилучення. Примусове відчуження майна, включно і земельної ділянки, має наслідувати повну попередню оплатність вартості відчужуваного майна, а процедура вилучення майна (земельної ділянки) для потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану може передбачати наступне відшкодування вартості. Важливу роль у дотриманні прав власника у випадку застосування таких процедур займає вичерпний обсяг повноважень суб'єктів примусових заходів – військово-цивільних, військових адміністрацій, військового командування.

Сам порядок утворення військово-цивільні адміністрацій передбачений Законом України «Про військово-цивільні адміністрації»¹⁸. Вказуємо на необхідності окремого ґрунтовного наукового дослідження повноважень військово-цивільних адміністрацій як суб'єктів реалізації права державної

¹⁷ Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 12 травня 2015 р. № 389-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 28. Ст. 250.

¹⁸ Про військово-цивільні адміністрації: Закон України від 3 лютого 2015 р. № 141-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 13. Ст. 87.

власності на землю щодо примусового припинення права приватної власності на землю та створення щодо цього окремого масиву правових норм, адже відповідно до п. 27 ст. 4 цього закону до повноважень військово-цивільних адміністрацій віднесені вирішення ряду окремих питань у сфері регулювання земельних відносин, чітко визначений перелік яких у законодавстві не встановлений. Також проблема застосування цього закону щодо регулювання порядку примусового відчуження чи вилучення земельних ділянок полягає у тому, що закон не уточнює предмет та межі компетенції вирішення питань регулювання земельних відносин. Закон не конкретизує обсяг повноважень адміністрацій у земельно-правових сферах, віднесених до регулювання військово- цивільних адміністрацій. Тому використовуючи аналогію закону можна припустити, що зміст цих повноважень може бути аналогічним до повноважень місцевих рад (їх виконавчих органів) за ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування»¹⁹.

Існує ряд невідповідностей та правових колізій у законодавстві, які також є к земельно-правовій науці є «відкритими» для подальших наукових розвідок і які потребують окремої наукової уваги.

По-перше, проблема невизначеності у законодавстві моменту (періоду, строку, терміну), з якого земельна ділянка переходить у власність держави на підставах примусового відчуження та безоплатного вилучення.

Чинні норми Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» вказують, що право державної власності на вилучене чи примусово відчужене майно в умовах воєнного стану виникає з дати підписання акта про вилучення земельної ділянки, що протирічить Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ч. 4 ст. 334 Цивільного кодексу України, ст. 125 Земельного кодексу України, за якими право власності на майно виникає з моменту його державної реєстрації. Видається, що цю проблему можуть вирішити відповідні зміни до Закону

¹⁹ Про місцеве самоврядування: Закон України від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР (в редакції від 23.02.2023 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>

України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»²⁰, в якому слід вмістити норми щодо обов'язкової та прискореної процедури реєстрації права державної власності на землю в умовах війни.

Так, необхідно у законодавстві чітко визначити, з настанням якої юридично значущої дії (події) виникає право державної власності на такі земельні ділянки: чи з моменту прийняття рішення про примусове відчуження, чи з моменту фактичної зміни власника землі, чи з моменту прийняття у використання земельної ділянки, або ж з моменту державної реєстрації права власності за новим суб'єктом.

По-друге, актуальним вбачаємо майбутні наукові дослідження статусу, повноважень та земельно-правової компетенції військових адміністрацій як суб'єктів реалізації права державної власності на землю. Адже відповідно до п. 27 ст. 4 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» до повноважень військово-цивільних адміністрацій віднесені вирішення ряду окремих питань у сфері регулювання земельних відносин. Проблема застосування цього закону щодо регулювання порядку примусового відчуження чи вилучення земельних ділянок полягає у тому, що закон також не уточнює предмет та межі компетенції вирішення питань регулювання земельних відносин. Закон не конкретизує об'єм повноважень адміністрацій у земельно-правових сферах, віднесених до їх. Тому використовуючи аналогію закону можна припустити, що зміст цих повноважень може бути аналогічним до повноважень місцевих рад за Законом України «Про місцеве самоврядування».

Виявлені у ході дослідження суттєві недоліки та прогалини чинного законодавства пропонується вирішити наступним чином:

а) систематизувати у законодавстві класифікацію підстав набуття державою права власності в умовах воєнного стану та встановити вичерпний перелік підстав прийняття рішень про примусове відчуження та вилучення земельної ділянки у приватних власників;

²⁰ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV (в редакції від 27.07.2023). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

б) розробити законодавство у сфері розмежування повноважень військових адміністрацій, військового командування та органів місцевого самоврядування щодо прийняття рішення про відчуження земельних ділянок та вилучення земель у разі введення воєнного стану;

в) привести у відповідність Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» та Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо з моменту державної реєстрації права державної власності на землю на вилучене чи примусово придбане майно в умовах правового режиму воєнного стану.

Можна констатувати, що нормативно-правовими актами, які визначають вихідні засади примусового припинення права власності в умовах воєнного стану, є Конституція України, Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України, Закон України «Про правовий режим воєнного стану», Закон України «Про військово-цивільні адміністрації». В цілому вказані нормативні акти не входять у конфлікт щодо вихідних понять. Ні чинний Цивільний кодекс України, ні Земельний кодекс України не враховують особливостей механізму примусового припинення права приватної власності на землю та набуття державою статусу власника землі, а також не забезпечують систематизацію підстав примусового припинення права власності на землю в умовах воєнного стану.

Зазначимо, що у законодавстві відсутні спеціальні норми, якими врегульовані підстави набуття державою права власності на землю в умовах воєнного стану, реєстрації такого права власності; не визначені чіткі повноваження та не розмежована компетенція щодо примусового відчуження земельних ділянок між органами військового командування, державної влади та місцевого самоврядування у сфері примусового відчуження прав власника земельних ділянок. З'ясовано наявність у правовому регулюванні різних по формі та порядком застосування процедур примусового відчуження майна, яке перебуває у приватній або комунальній власності та процедур примусового

вилучення. Примусове відчуження земельної ділянки має наслідувати попередню оплатність відчуження; процедура вилучення земельної ділянки для потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану може передбачати наступне відшкодування вартості.

У зв'язку з воєнною агресією російської федерації проти України Указом Президента «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 р. в Україні було введено воєнний стан із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 р., який продовжено по цей час. Згідно ст. 64 Конституції України в умовах воєнного стану можуть встановлюватися окремі обмеження прав і свобод із зазначенням строку дії цих обмежень. Земельним кодексом України від 25 жовтня 2001 р., Законом України «Про оренду землі» в редакції від 2 жовтня 2003 р., іншими законами визначено порядок набуття та реалізації земельних прав громадян, серед яких права власності на землю (приватної та довірчої), права землекористування (право постійного землекористування, право оренди земельної ділянки), права на чужі земельні ділянки (сервітут, емфітевіс, суперфіцій), право на земельну частку (пай) тощо. Земельні права відсутні в переліку прав, які не можуть бути обмежені в умовах воєнного стану згідно ст. 64 Конституції України.

Саме тому актуальним є питання щодо того, які земельні права та в якому обсязі зазнали обмежень в умовах воєнного стану. Такі питання на даний час регулюються відповідно до законів, серед яких: Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 р., Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12 травня 2022 р., Закон 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» від 19 жовтня 2022 р. Згідно цих Законів Розділ X «Перехідні положення» ЗКУ було доповнено п. 27,

яким визначено особливості регулювання земельних відносин під час дії воєнного стану.

Аналіз зазначених вище нормативно-правових актів дає підстави виокремити наступні види обмежень земельних прав громадян в умовах воєнного стану: обмеження прав громадян – власників земельних ділянок.

Відповідно до ст. 8 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» до заходів правового режиму воєнного стану віднесено примусове відчуження земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, для потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану в установленому законом порядку. Порядок такого примусового відчуження врегульований Законом України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» від 17 травня 2012 р. Так, згідно зазначеного Закону примусове відчуження земельної ділянки полягає у позбавленні власника права власності на індивідуально визначену ділянку, що перебуває у приватній власності та яка переходить у власність держави для використання в умовах правового режиму воєнного стану за умови попереднього або наступного повного відшкодування її вартості. Примусове відчуження земельної ділянки в умовах правового режиму воєнного стану може здійснюватися з попереднім повним відшкодуванням її вартості. Лише у разі неможливості попереднього повного відшкодування за примусово відчужену земельну ділянку така ділянка примусово відчужується з наступним повним відшкодуванням її вартості. Таким чином, зазначеним Законом встановлена можливість здійснення так званої реквізиції землі та іншого майна²¹.

У ст. 23 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» визначено, що примусове відчуження земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, в умовах правового режиму воєнного стану, якщо не було здійснено попереднє повне відшкодування її вартості, тягне за собою наступне повне

²¹ Заєць О.І., Сафонова К.В. Особливості правових форм набуття (реалізації) прав на землю у світлі повоєнних змін до земельного законодавства України. *Часопис Київського університету права*. 2022. № 1. С. 183–188.

відшкодування її вартості в порядку, визначеному законом. При цьому якщо земельна ділянка, що була примусово відчужена у громадян, після скасування правового режиму воєнного стану збереглася, колишній власник або уповноважена ним особа має право вимагати у судовому порядку її повернення на умовах, визначених законом. Крім цього, колишній власник земельної ділянки, примусово відчуженої у зв'язку із запровадженням та здійсненням заходів правового режиму воєнного стану, може вимагати взамін надання йому іншої земельної ділянки, якщо це можливо.

До обмежень права приватної власності на землю можна віднести також обмеження права розпорядження земельною ділянкою: а) поновлення договорів оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності без згоди власників; б) передача орендарями, суборендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності прав оренди, суборенди іншим особам для використання земельної ділянки за цільовим призначенням без згоди власників таких ділянок. Зокрема, згідно Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 р. були поновленими на один рік без волевиявлення сторін договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності, строк користування якими 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»²².

Оскільки процедура автоматичного однорічного поновлення зазначених вище договорів закріплена у ЗКУ згідно Закону від 24 березня 2022 р., то договори автоматично поновленні з часу набуття чинності вказаним Законом,

²² 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 р. № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>

тобто з 7 квітня 2022 р. Закінчення автоматичного однорічного поновлення відбулося 19 листопада 2022 р. на підставі Закону від 19 жовтня 2022 р. Тобто, вищевказані договори щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які не містять умову про автоматичне поновлення і припинили свою дію у період з 7 квітня 2022 р. по 18 листопада 2022 р. включно, автоматично поновлюються на один рік. Автоматична пролонгація договорів оренди земель сільськогосподарського призначення неоднозначно оцінюється практикою і вже має перші приклади судових рішень.

Інший вид обмеження права власності на землю в умовах воєнного стану – це право орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності 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)²³. Про передачу права оренди особа, яка його передала, письмово повідомляє орендодавця протягом п'яти днів з дня державної реєстрації договору про передачу права землекористування.

В умовах воєнного стану обмежуються повноваження власників земельних ділянок щодо володіння та користування такими ділянками в частині надання згоди на доступ до таких ділянок, а також право на компенсацію шкоди, заподіяної земельним ділянками правомірними діями суб'єктів, перелік яких визначений у п. 27 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ. Так,

²³ 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 р. № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>

оператор газотранспортної системи, оператор газорозподільної системи, оператор газосховища, оператор системи розподілу, оператор системи передачі, підприємство питного водопостачання, підприємство централізованого водовідведення, теплогенеруюча, теплотранспортуюча, теплопостачальна організація, оператор електронних комунікацій має право, без попереднього погодження з власниками та користувачами земельних ділянок, безперешкодного та безоплатного доступу до земельних ділянок усіх форм власності, на яких розташовані його об'єкти, а також у межах їх охоронних (спеціальних) зон, для забезпечення експлуатації та підтримання в належному стані газопроводів, газосховищ, об'єктів розподілу, передачі електричної енергії, об'єктів/систем централізованого водопостачання і водовідведення, об'єктів, призначених для виробництва, транспортування та постачання теплової енергії, електронної комунікаційної мережі, а також у разі аварії або загрози її виникнення (аварійної ситуації) для ліквідації аварії, її наслідків, проведення ремонту чи здійснення контролю за об'єктами газотранспортної системи, газосховищами, газорозподільної системи, об'єктами розподілу, передачі електричної енергії, об'єктами/системами централізованого водопостачання і водовідведення, об'єктами, призначеними для виробництва, транспортування та постачання теплової енергії, об'єктами електронної комунікаційної мережі, для забезпечення захисту довкілля та екологічної безпеки, для забезпечення захисту населення та господарських об'єктів від впливу можливих аварій (аварійних ситуацій).

У разі аварії або загрози її виникнення (аварійної ситуації), які є наслідками бойових дій, зазначені вище суб'єкти звільняються від обов'язку відшкодування власникам землі та землекористувачам збитків, заподіяних, зокрема, внаслідок тимчасового зайняття земельних ділянок, погіршення якості ґрунтового покриву, неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки, понесення витрат на поліпшення якості земель, за незавершений цикл сільськогосподарського обробітку ґрунту (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт).

Під час проведення у встановленому порядку капітальних та інших планових робіт, а також у разі аварії або загрози її виникнення (аварійної ситуації) оператор газотранспортної системи, оператор газорозподільної системи, оператор газосховища, оператор системи розподілу, оператор системи передачі, підприємство питного водопостачання, підприємство централізованого водовідведення, теплогенеруюча, теплотранспортуюча, теплопостачальна організація, оператор електронних комунікацій зобов'язаний здійснювати відновлення земель, які зазнали змін у структурі рельєфу, до стану, придатного для обробітку, придатного для подальшого використання за цільовим призначенням, та звільняється від обов'язку за свій рахунок проводити рекультивацію земель після закінчення планових та аварійно-відновлювальних робіт²⁴.

До обмежень земельних прав громадян в умовах воєнного стану можна віднести також обмеження прав громадян – користувачів земельних ділянок. В першу чергу мова йде про обмеження права орендаря земельної ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності на передачу такої ділянки в суборенду. Так, відповідно до п. 27 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ суборендарі земельних ділянок можуть передавати на строк до одного року належне їм право суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Про передачу права суборенди особа, яка його передала, письмово повідомляє орендаря протягом п'яти днів з дня державної реєстрації договору про передачу права землекористування. При укладенні договорів про передачу права землекористування обмежуються також права сторін на поновлення таких договорів чи укладення їх на новий строк.

В умовах воєнного стану істотно обмежені правомочності орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року, а також орендарів земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського

²⁴ Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III (в редакції від 26.01.2024 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та не-витребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв). Як передбачено п. 27 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ, орендарі зазначених земельних ділянок не мають права на: компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки; поновлення договору оренди землі, укладення договору оренди землі на новий строк з 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. Такі договори оренди землі не можуть бути поновленими, укладеними на новий строк і припиняються зі спливом строку, на який їх укладення.

В умовах воєнного стану виникла необхідність запровадити спрощений порядок доступу до земель для виробництва сільськогосподарської продукції. Передусім це пов'язано з тимчасовим призупиненням функціонування Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав, без чого неможливо набувати у власність та користуватися земельними ділянками за процедурами, які були чинними в мирний час. Окрім того, відповідно до частини 26 п. 2 ст. 15 «Повноваження військових адміністрацій» Закону України «Про правовий режим воєнного стану», повноваження щодо питань регулювання земельних відносин покладено на військові адміністрації населених пунктів на відповідній території, що також потребувало вдосконалення земельного законодавства.

З метою врегулювання деяких питань реєстрації земель та користування

сільськогосподарськими землями, їх швидкого залучення до виробництва в умовах воєнного стану Верховна Рада України 24 березня 2022 р. прийняла Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану». Закон запроваджує зміни до земельного законодавства, які на перше місце ставлять пріоритет суспільних (державних) інтересів над інтересами приватних осіб в умовах війни, тоді як інтереси власників і користувачів земельних ділянок подеколи можуть не враховувати.

В умовах воєнного стану обмежені також права громадян України на приватизацію земельних ділянок, що є однією із підстав набуття права приватної власності на землю. Так, згідно п. 27 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ на період дії воєнного стану 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. Необхідно зазначити, що в земельно-правовій науці обґрунтовується необхідність припинення приватизації землі і в мирний час. Аргументи вчених щодо існування значних корупційних ризиків у випадку безконкурентного набуття права на землю підтримує й судова практика.

З листопада 2022 р. в Україні була дозволена безоплатна передача земельних ділянок у приватну власність власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), а також безоплатна передача у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності ЗКУ згідно Закону 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» від 19 жовтня 2022 р.

До обмежень земельних прав громадян в умовах воєнного стану відносять також істотні обмеження права на земельну інформацію, що пов'язано із призупиненням функціонування Державного земельного кадастру.

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12 травня 2022 р., функціонування Державного земельного кадастру вважається призупиненим з міркувань безпеки. Згідно Закону України «Про Державний земельний кадастр» *державний земельний кадастр* – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж. Відомості Державного земельного кадастру є відкритими та загальнодоступними, крім випадків, передбачених зазначеним вище Законом²⁵.

У зв'язку із запровадженням воєнного стану рішення про відновлення або подальше призупинення функціонування Державного земельного кадастру приймається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, за погодженням із центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин. У період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України, районною військовою адміністрацією ведеться книга реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану у паперовій та електронній формах.

Відповідно до наказу Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру «Про відновлення функціонування Державного земельного кадастру» від 9 червня 2022 р. № 141 функціонування Державного земельного кадастру було відновлено. Громадяни та юридичні особи можуть скористатися е-сервісами Держгеокадастру та замовити через особистий кабінет необхідні витяги з Державного земельного кадастру, нормативну грошову оцінку земельної ділянки (за місцезнаходженням земельної ділянки), виправлення технічної помилки у відомостях ДЗК тощо, або отримати зазначені

²⁵ Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 р. № 3613-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 8. Ст. 61.

послуги через центри надання адміністративних послуг.

З часу визнання незалежності України земельна реформа в державі здійснювалася несистемно, без урахування перспектив розвитку населених пунктів, адміністративно-територіальних утворень і, безперечно, без можливих воєнних дій на території України.

Сучасне законодавство у сфері примусового припинення права власності на землю та припинення права приватної власності на земельні ділянки в умовах правового режиму воєнного стану не обмежується лише земельним законодавством.

Звернімось до норм матеріального права, які безпосередньо врегулювали підстави припинення права власності. Положення відповідних статей глави 25 Цивільного кодексу України зокрема ст. 346, передбачає перелік підстав припинення права власності, серед яких є і примусові підстави припинення права приватної власності, які, на нашу думку, можуть бути застосовані і в умовах воєнного стану: примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, реквізиція, конфіскація. Однак цей перелік не є вичерпним та уточнюється нормами іншого спеціального законодавства. Для нашого дослідження важливо проаналізувати твердження щодо того, що норми зазначеної статті достатньою мірою не врегульовують підстави примусового припинення права власності, адже право власності на земельні ділянки може бути припинене не лише у випадках, перерахованих у ст. 346, а й в інших випадках, які передбачені чинним законодавством

Зауважують, що підстави припинення прав на землю у земельно-правовій науці мають специфіку та класифікацію, відмінну від загальноприйнятих характеристик у цивільно-правовій сфері²⁶.

Такі підстави, на нашу думку, повинні мати вичерпний перелік і міститись у спеціалізованому законі, наприклад, Земельному кодексі України який має бути базисним у правовому регулюванні механізму примусового припинення права власності на землю.

²⁶ Кулинич П. Ф. Підстави припинення прав на землю: деякі теоретичні та практичні проблеми. *Земельне право України*. 2006. Вип. 2. С. 31–36.

Законодавчі особливості регулювання та застосування підстав набуття державою права власності на земельні ділянки при застосуванні підстав примусового припинення права приватної власності мають бути врегульовані ЗК України, однак глава 19 не визначає ні підставу, ні процедуру припинення права приватної власності на землю та набуття державою статусу власника землі в умовах воєнного стану. Саме тому робимо висновки про відсутність системних підходів у правовому забезпеченні досліджуваного питання.

Пропонуємо розглянути безпосередньо підстави припинення права приватної власності на землю крізь призму можливості застосування окремих примусових процедур для набуття державою прав власника землі, включно і в умовах воєнного стану, та через дослідження норм спеціального законодавства.

Щодо конфіскації як підстава примусового припинення права власності на землю. Ми вважаємо, що конфіскація є підставою припинення права власності фізичної особи на майно і може бути застосована як санкція за скоєний воєнний злочин. У світлі чинного законодавства конфіскація земельної ділянки розглядається як примусове безоплатне вилучення у власність держави земельної ділянки, як санкція за злочин або цивільне чи адміністративне правопорушення. Для забезпечення гарантій дотримання прав громадян в умовах воєнного стану у законодавстві необхідно чітко зазначити, за які саме злочини чи правопорушення суд може ухвалити рішення про конфіскацію земельної ділянки на користь держави як додаткову чи основну міру покарання або позбавлення права на землю.

На нашу думку, конфіскація земельної ділянки в умовах воєнного стану може здійснюватись як основна та додаткова міра покарання за таких умов. По-перше, наявність кримінально-карного правопорушення (наприклад, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, значна шкода земельній ділянці, її природним якостям тощо). По-друге, неусунення допущених порушень земельного законодавства у чітко визначений строк щодо таких видів порушень земельного та еко-логічного законодавства: забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами,

забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель у спосіб, який завдає шкоди здоров'ю населення (пункти а, б ст. 143 ЗК України).

Водночас вважаємо, що у випадках ухвалення судом відповідного рішення про конфіскацію земельної ділянки судовий акт повинен містити однозначні умови: має визначатись, яка саме земельна ділянка (чи її частина) підлягає вилученню, її точне місцезнаходження, кадастровий номер, чіткі розміри та строки вилучення.

Як додаткова міра покарання конфіскація земельної ділянки може бути застосована в разі порушення особою кримінального законодавства, включно у випадку скоєння воєнних злочинів в умовах правового режиму воєнного стану. При застосуванні примусового порядку припинення права власності в умовах воєнного стану можуть виникати труднощі щодо реального гарантування дотримання цього порядку і тому припускаємо, що позасудова (спрощена, адміністративна) процедура ухвалення рішення про позбавлення права власності на земельну ділянку може бути значно ефективнішою та оперативнішою за судову.

Для конфіскації земельної ділянки за примусовими підставами необхідно розробити на прийняти окремий процесуальний порядок застосування норм про конфіскацію земельної ділянки, який би детально регламентував таку процедуру. Нині такої законодавчої процедури щодо земельних ділянок не визначено. Чинний Закон України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» не забезпечує такі процеси щодо земельних майнових об'єктів.

На відміну від реквізиції, конфіскація має безоплатний характер і може застосовуватися лише у вигляді санкції за скоєний злочин. Так, постановою Кабінету Міністрів України від 25 серпня 1998 р. затверджено «Порядок обліку,

зберігання, оцінки конфіскованого та іншого майна, що переходить у власність держави, і розпорядження ним». Постанова містить доволі деталізований процедурний порядок, але про її дієвість в умовах війни можна буде зробити висновок виключно після апробування в реальних умовах.

Розглянемо питання щодо реквізиції як підставу примусового припинення права власності на землю. Реквізиція як примусове відчуження об'єктів права приватної власності допускається виключно в умовах воєнного стану, який запроваджується в Україні відповідно до Закону України «Про правовий режим воєнного стану»²⁷ від 15 травня 2015 р. за умови ухвалення відповідних указів Президента України. Реквізиція, як підстава припинення права власності та як підстава набуття державною права власності, також передбачена ст. 353 ЦК України. У нормі статті йдеться, що в умовах воєнного стану майно може бути примусово відчужене у власника з наступним повним відшкодуванням його вартості. Обидва нормативні акти загалом не вступають у конфлікт щодо вихідних понять і процедур.

Вказують, що реквізиція застосовується саме з метою «суспільної необхідності»²⁸.

Відчуження з мотивів суспільної необхідності у випадку реквізиції розуміють як право держави на примусове відчуження об'єктів приватної власності для відвернення загрози та забезпечення безпеки і здоров'я громадян, нормального функціонування національної економіки, органів державної влади та органів місцевого самоврядування. Дійсно, метою реквізиції земельної ділянки є забезпечення безпеки громадян і суспільства, що зумовлено суспільною необхідністю держави та має узгоджуватись із введенням воєнних режимів відповідно до Закону України «Про правовий режим воєнного стану». Однак вважаємо, з метою уникнення різного тлумачення понять щодо примусового позбавлення права приватної власності щодо земельних ділянок в умовах правового режиму воєнного стану не варто вживати поняття

²⁷ Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 12 травня 2015 р. № 389-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 28. Ст. 250.

²⁸ Христова Г., Грабовська О. Дотримання права власності в Україні: проблеми та перспективи. Львів, 2008. 67 с.

«відчуження з мотивів суспільної необхідності», адже це абсолютно інша окрема процедура і дефініція, яка вживається у контексті Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»²⁹.

Так, І. Каракаш підкреслює, що «введення воєнного стану передуює вилученню земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності. Це відрізняє його від усіх інших підстав припинення права власності на землю і додає йому самостійного значення. Автор зазначає, що примусове відчуження відповідає Конституції України»³⁰. Проте ми не погоджуємося з такою думкою, що відповідно до норм ст. 378 ЦК України та ст. 143 ЗК України відчуження чи вилучення земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності потрібно проводити за рішенням судів. В умовах ведення воєнного стану є необхідність відійти від загальної процедури припинення права власності та використовувати інші механізми, визначені у законодавстві, а саме йти шляхом застосування позасудової (адміністративної) процедури припинення права власності, тобто шляхом прийняття відповідного рішення уповноваженим органом.

Щодо націоналізації як підстава примусового припинення права власності на землю варто сказати, що серед окремих способів виникнення права державної власності на землю також виокремлюють націоналізацію як спосіб безоплатного вилучення з приватної власності майнових об'єктів. Зазначають, що націоналізація приватної власності стала основним способом виникнення соціалістичної державної власності після Жовтневої революції 1917 р. у результаті чого націоналізації були піддані земля, її надра, води, ліси, банки. Незважаючи на відсутність у чинному законодавстві України націоналізації як

²⁹ Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17 листопада 2009 р. № 1559-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2010. № 1. Ст. 2

³⁰ Каракаш І. Право власності на землю і право землекористування в Україні: наук.-практ. посібник. Київ: Істина, 2004. С. 67.

підстави виникнення права державної власності на землю, така можливість не виключається.

Вважаємо, що ухвалювати рішення про націоналізацію земельної ділянки у разі її проведення повинен вищий законодавчий орган – Верховна Рада України, однак така позиція потребує додаткового обґрунтування. Також зазначаємо, що в сучасних умовах триваючих воєнних конфліктів потребує визнання націоналізації як підстави виникнення права державної власності на землю та декларування чітких і виключних її підстав, залежно від категорії земель, цінності та якісних характеристик землі, що націоналізується.

Пропонуємо виокремити дві групи підстав щодо націоналізації, за якими одні землі, які держава набула у власність у процесі націоналізації, мають бути перерозподілені між суб'єктами публічного права для забезпечення потреб держави (до прикладу, для потреб народного господарства), інші землі мають залишитися у виключній власності держави, з можливою подальшою їх передачею у користування за потреби на різних правових титулах приватним суб'єктам. Вважаємо, що питання націоналізації земель потребує окремого вивчення.

Примусове відчуження або вилучення земельних ділянок в умовах правового режиму воєнного стану регульоване Законом України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану», так само як і щодо конфіскації майна, не врегульовує порядок реквізиції земельної ділянки. Хоча Закон уточнює, що примусове відчуження майна, яке переходить у власність держави в умовах правового режиму воєнного стану, можливе за умови попереднього або наступного повного відшкодування його вартості. Поділяємо пропозиції внесення доповнення у ч. 2 ст. 3 Закону, якими передбачити повноваження військових адміністрацій за погодженням відповідного органу влади приймати рішення про примусове відчуження, обґрунтовуючи неможливість попереднього повного відшкодування вартості земельної ділянки.

Примусове відчуження земельної ділянки за розумінням закону є

формою реквізиції і має такі ознаки: оголошення правового режиму воєнного стану, прийняття рішення про примусове відчуження земельної ділянки уповноваженим органом, повне та/або наступне відшкодування вартості земельної ділянки. Порядок реквізиції в умовах воєнного або надзвичайного стану на сьогодні визначений Законом України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану», хоча сам Закон не оперує поняттям “реквізиція” і подальше удосконалення правового регулювання можливе через внесення відповідних змін. Крім того, ч. 3 ст. 353 ЦК України передбачає, що реквізовані об’єкти переходять у власність держави, але законодавчо невизначеним залишається момент переходу реквізованих об’єктів у власність держави³¹.

Важливим питанням вирішення правової невідповідності є пропозиція встановлення у спеціальному законі альтернативної спрощеної (позасудової) процедури прийняття рішень про примусове припинення права власності на земельну ділянку саме в умовах воєнного стану. Це, з одного боку, розвантажить судову систему, а з другого – стимулюватиме власників земельних ділянок застосовувати заходи охорони земель, утримуватись від земельних правопорушень і слугуватиме оперативності прийняття відповідних адміністративних рішень щодо вилучення земельної ділянки у власність держави в умовах війни. Запровадження альтернативної позасудової спрощеної (адміністративної) процедури потребує окремої наукової уваги, обґрунтування та доведення.

Також важливо відзначити, що передбачені норми законодавства щодо примусового відчуження та вилучення земельних ділянок у більшості містить протиріччя, прогалини та невідповідність один одному. Протиріччя існують у таких нормативно-правових актах, як Закони України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Постанова Кабінету Міністрів «Про Порядок

³¹ Цивільний кодекс України. Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV (в редакції від 22.02.2024 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

обліку, зберігання, оцінки конфіскованого та іншого майна, що переходить у власність держави, і розпорядження ним». Правові норми цих актів мали б уточнювати та доповнювати один одного щодо поетапних рішень при застосуванні процедури примусового викупу та примусового вилучення земельних ділянок в умовах воєнного стану, вартості викупної ціни земель, моменту переходу права власності та реєстрації земельних об'єктів за державою як новим власником.

Прогалини земельного законодавства та способи їх врегулювання. Відзначимо такі суттєві недоліки та прогалини чинного законодавства:

У досліджуваній сфері правового регулювання взагалі відсутні нормативні акти щодо порядку та процедур застосування примусового відчуження земельних ділянок приватної власності в умовах воєнного стану.

Невизначені та нерозмежовані повноваження органів місцевого самоврядування, військових адміністрацій та/або військового командування щодо прийняття рішення про відчуження земельних ділянок у разі введенні воєнного стану.

Відсутня врегульована процедура прийняття рішень про визначення переліку земельних об'єктів, щодо яких може бути застосоване примусове відчуження земельної ділянки, адже за чинним законодавством під цей перелік може потрапити майже будь-яка земельна ділянка.

Резюмуючи зазначене розглянемо способи вирішення зазначених правових колізій у наступні способи:

1. Розробити окремий нормативно-правовий акт, який врегулює застосування примусового відчуження земельних ділянок у державну власність в умовах воєнного стану, врегулює порядок ухвалення рішень про визначення переліку земельних об'єктів, щодо яких може бути застосоване примусове відчуження земельної ділянки, унормує механізм оцінки земельних ділянок та встановлення викупної ціни для вилучення та примусового відчуження.

2. Визначити у законодавстві випадки безоплатного та/або частково оплатного вилучення земельної ділянки у приватних власників у державну

власність в умовах воєнного стану (націоналізація) та заміни вилученої земельної ділянки на рівноцінну (без відшкодування вартості, або з частковим відшкодуванням).

3. Розмежувати повноваження і предметну компетенцію органів місцевого самоврядування, військових адміністрацій, військового командування щодо прийняття рішення про відчуження земельних ділянок у разі введенні воєнного стану за супроводу процедури їх дотримання.

4. Розробити нормативну базу для повноцінного застосування реквізиції земельних ділянок в умовах воєнного стану.

5. Встановити чіткий і вичерпний перелік підстав для застосування конфіскації земельної ділянки в умовах воєнного стану як санкції за вчинення воєнних злочинів, поетапної та зрозумілої процедури такої конфіскації.

Вказані пропозиції та їх втілення в життя дають змогу системно запроваджувати органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування та військового управління заходи оперативного реагування на задоволення земельних потреб держави в умовах ведення війни та у післявоєнний період. Правовий зміст примусових підстав припинення права приватної власності на землю в умовах війни є одночасно підставами набуття державної власності на земельні ділянки. Водночас у чинному законодавстві відсутні належні правові процедури примусового відчуження та вилучення земельних ділянок в умовах введення правового режиму воєнного стану.

Аналіз чинного законодавства виявив такий перелік примусових підстав припинення права приватної власності на земельні ділянки, які є підставами набуття державною власності на землю в умовах воєнного стану: конфіскація, реквізиція, примусове відчуження, примусове вилучення, експропріація, націоналізація земельних ділянок.

Окрім попереднього повного відшкодування вартості примусово відчужуваних земель законодавство містить можливість наступного відшкодування вартості земельних ділянок у випадку їх примусового вилучення, однак умови наступного і повного (і можливо часткового)

відшкодування вартості в порядку застосування процедури реквізиції потребують наукового обґрунтування та окремого наукового розроблення.

Правозастосовною проблемою чинного законодавства щодо примусового вилучення та викупу земельних ділянок в умовах воєнного стану є відсутність у чинних нормативно-правових актах чіткого розмежування повноважень військового командування та органів місцевого самоврядування щодо процедур примусового припинення права приватної власності на землю на користь держави.

Можна дійти висновків, що нормативно-правове регулювання у сфері примусового припинення права приватної власності на землю в умовах воєнного стану є частково забезпеченим, несистемним і недосконалим. Правовий контекст процесуального порядку примусового відчуження та вилучення земельних ділянок в умовах воєнного стану, законодавчі особливості й алгоритми примусових процедур, розроблення практичних рекомендацій органам влади та місцевого самоврядування у їх реалізації на місцях мають стати предметом наукової уваги у найближчому майбутньому.

Напрями подальших наукових досліджень також повинні стосуватися вивчення перспектив застосування націоналізації земель у рамках правового режиму воєнного стану. Також відзначимо, що для практичного застосування існуючого примусового порядку припинення права приватної власності на землю в умовах воєнного стану можуть виникати труднощі щодо реального гарантування дотримання цього порядку на місцях прав приватних власників та забезпечення інтересів держави.