

### **Бібліографічний список**

1. Кошель А.О. Методологічні основи розробки робочих проектів землеустрою щодо зняття, перенесення та використання родючого шару ґрунту. *Інноваційна економіка: наук.-виробн. журнал.* №10(48). 2013. С. 82-85.
2. Волков С.Н. Землеустрій. *Економіка землеустрою : підручник.* Колос. 2001. 479 с.
3. Волох П.В. Сучасний ґрунтогенез на рекультивованих літоземах зони степу України. *Вісник: наук.-теорет., наук.-практ. журнал. Дніпропетровськ: ДДАУ,* 2010. №1. С.39-48.

### **ОСОБЛИВОСТІ ПРИВАТИЗАЦІЇ, РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ОРЕНДИ ТА ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ПІД ЧАС ДІЇ ВОЄННОГО СТАНУ**

*Бабич Альона, голова ГО «Обізнаний - значить захищений», державний реєстратор речових прав на нерухоме майно*

*Мовчан Тетяна, доцент кафедри геодезії, землеустрою та земельного кадастру Одеський державний аграрний університет, м. Одеса, Україна*

Воєнний стан в Україні вплинув на всі сфери життя, в тому числі і на регулювання земельних відносин. Перші законодавчі акти, що приймалися на початку війни, були спрямовані на захист продовольчої безпеки. Одночасно був закритий доступ до реєстрів, кадастру, була заборонена безоплатна передача земельних ділянок у власність.

19 листопада 2022 року набрав чинності 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» [7], яким, зокрема, внесли зміни до пп.5, п.27 розділу X Земельного кодексу України щодо безоплатної передачі земель державної, комунальної власності у приватну власність.

Цією нормою закону визначили, що забороняється безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі та розроблення такої документації. Положення цього підпункту не поширюються на безоплатну передачу 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.

Отже, право на безоплатне отримання земельної ділянки у власність під час дії воєнного стану мають тільки громадяни України, яким на праві приватної власності належать об'єкти нерухомого майна, у тому числі індивідуальні житлові будинки, гаражі, садові будинки та інші будівлі, право власності на які оформлено згідно діючого законодавства.

Окрім того, право на отримання безоплатно у власність земельних ділянок мають громадяни, яким земельні ділянки були надані до 1 січня 2002 року у користування.

Слід зазначити, що Інститут права приватної власності в Україні розпочав своє існування в 1992 році, коли набув чинності Закон України «Про форми власності на землю», який запровадив поряд із державною колективну і приватну форми власності на землю. Декретом Кабінету Міністрів України від 26.12.1992 № 15-92 «Про приватизацію земельних ділянок» було розпочато приватизацію землі, тобто безоплатну передачу у власність громадянам земельних ділянок.

До 1992 року Земельний кодекс Української РСР, який був уведений в дію 08.07.1970 і повністю втратив чинність 01.01.1992, не передбачав можливості перебування земельних

ділянок у приватній власності фізичних та юридичних осіб. Земля визначалась виключною власністю держави і надавалася тільки в користування.

Отже, документами, які підтверджують наявність у громадянина права користування, можуть бути, зокрема, державні акти на право постійного користування земельними ділянками (ст. 23 ЗК України в редакції 1992 року, первісна редакція ст. 126 чинного ЗКУ), державні акти на право володіння землею (ст. 23 ЗК УРСР 1990 року), записи в земельно-шнурових книгах сільськогосподарських підприємств і організацій, записи в погосподарських книгах сільських рад, записи в реєстрових книгах виконавчих комітетів міських і сільських рад (ст. 20 ЗК УРСР 1970 року), державні акти на право довічного успадкованого володіння землею, договору про надання в безстрокове користування земельної ділянки для будівництва індивідуального житлового будинку, акт відводу земельної ділянки в натурі.

7 квітня 2022 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145-ІХ [6]. З цього моменту, регулювання земельних відносин на час воєнного стану набуло певних особливостей.

Так відповідно до норм даного закону 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 у період з 24.02.2022 року до 19.11.2022 року, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

*Примітка:* 19.11.2022р. - дата набрання чинності 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», однією з задач якого було відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка існувала до запровадження воєнного стану.

Отже, якщо строк договору оренди закінчився вже після 19.11.2022 року, то його поновлення буде відбуватися за загальними правилами в порядку, передбаченому статтею 126-1 Земельного кодексу України [4].

Ще однією важливою умовою, яка діє на сьогоднішній день є те, що правочин про розірвання договору оренди (суборенди) землі сільськогосподарського призначення, орендарем (суборендарем) за яким є юридична особа приватного права (крім акціонерного товариства, повного та командитного товариства), є значним правочинном та потребує попереднього прийняття загальними зборами учасників або іншим вищим органом такої юридичної особи рішення про надання згоди на його вчинення (крім випадку, якщо статутом юридичної особи прямо передбачено, що такий правочин не є значним). У разі неприйняття загальними зборами учасників або іншим вищим органом юридичної особи рішення про надання згоди на вчинення такого значного правочину (крім випадку, якщо статутом юридичної особи прямо передбачено, що такий правочин не є значним) такий правочин є нікчемним.

Дана вимога застосовується щодо договорів, які були розірвані з 26 вересня 2022 року - дата набрання чинності певних норм Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству» [8].

Проаналізуємо вимоги до оформлення права власності на земельну ділянку власником невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємцем. Тривалий час юридична доля масивів земель, які залишалися в колективній власності колективних сільськогосподарських підприємств (далі – КСП), сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських

акціонерних товариств, особливості використання нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок і земельних часток (паїв) в Україні, фактично не була врегульована. Питання правової долі земель колективної власності були врегульовані в Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» від 10.07.2018 р. [9], нормами якого встановлені правила, відповідно до яких оформлення права власності на земельну ділянку власником невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємцем, розподіл між власниками земельних часток (паїв) і їх спадкоємцями земель, що залишилися у колективній власності після розподілу земельних ділянок, мають бути здійснені до 01.01.2025р.

У разі якщо до 1 січня 2025 року власник невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємець не оформив право власності на земельну ділянку, він вважається таким, що відмовився від одержання земельної ділянки.

Така невитребувана земельна частка (пай) після формування її у земельну ділянку за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради (у разі необхідності формування) за заявою відповідної ради на підставі рішення суду передається у комунальну власність територіальної громади, на території якої вона розташована, у порядку визнання майна безхазайним.

За позовом власнику невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємцю у разі пропуску строку для оформлення права власності на земельну ділянку з поважної причини суд може визначити додатковий строк, достатній для такого оформлення. У разі відсутності земель сільськогосподарських угідь колективної власності така земельна частка (пай) може бути виділена в натурі (на місцевості) за рахунок земель запасу комунальної власності відповідної територіальної громади (за наявності таких земель).

Протягом 7 років з дня державної реєстрації права комунальної власності на земельну ділянку, сформовану з невитребуваної земельної частки (паю), забороняється передача її у приватну власність (крім передачі її власнику невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємцям).

Наразі Закон не містить будь-яких заборон чи особливостей виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості) в період дії воєнного стану.

Нами опрацьовано норми земельного законодавства та розкрито особливості приватизації, реєстрації права оренди та оформлення права власності на земельні ділянки під час дії воєнного стану.

#### **Бібліографічний список**

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення 15.06.2023)
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015р. № 1127. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення 15.06.2023)
3. Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення 15.06.2023)
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 20.06.2023)
5. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон України від 5 червня 2003 року № 899-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text> (дата звернення 20.06.2023)

6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану : Закон України від 24.03.2022 р. № 2145-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text> (дата звернення 22.06.2023)

7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель : Закон України від 19.10.2022р. № 2698-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text> (дата звернення 22.06.2023)

8. Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству : Закон України від 12.05.2022 р. № 2255-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2255-20#Text> (дата звернення 22.06.2023)

9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні : Закон України від 10.07.2018 р. № 2498-VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#Text> (дата звернення 22.06.2023)