

територіальні громади таким чином позбуваються залежності від доплат з державного бюджету, до того ж це також відбувається завдяки електронним земельним аукціонам, що проводяться в системі "Прозорро.Продажі" за допомогою аукціонів долучаються нові інвестори, що своєю чергою також призводить до збільшення доходу. Зокрема, саме задля пришвидшення відкриття ринку землі в Україні на передодні відбулися такі нововведення як децентралізація, діджиталізація та дерегуляція [4].

#### **Бібліографічний список:**

1. Лівіцька А. Земельна реформа в Україні. Кінець і знову початок. Все українське професійне юридичне видання «Юридична газета online»: Опубліковано в №5 (735) URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/zemelna-reforma-v-ukrayini-kinec-i-znovu-pochatok.html> (дата звернення: 13.04.2022).
2. Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру в Україні: Новини Держгеокадастру URL: <https://land.gov.ua/> (дата звернення: 19.04.2022).
3. Свиначенко А. Польський ринок землі: кому, за скільки і для чого продають гектари.: веб-сайт. ФАКТИ. URL: <https://fakty.com.ua/ua/svit/20191211-polskyj-rynok-zemli-komu-za-skilky-i-dlya-chogo-prodayut-gektary/amp/> (дата звернення: 19.04.2022).
4. Відкриття ринку земель: чого очікувати українцям. Сенчанська сільська територіальна громада. Полтавська область, Миргородський район: веб-сайт. URL: <http://senchanska.gromada.org.ua/news/1625833004/> (дата звернення: 13.04.2022).

УДК 332.33"364"

### **ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ**

*Шамотій А.М., ЗВО першого (бакалаврського) рівня ОПП «Менеджмент»  
Мовчан Т.В., доцент кафедри геодезії, землеустрою та земельного кадастру, к.е.н.  
Одеський державний аграрний університет, м. Одеса, Україна*

**Постановка проблеми.** 24 лютого 2022 року в нашій країні введено воєнний стан через повномасштабне вторгнення Росії в Україну. Ці події повною мірою вплинули на всі галузі, особливо на земельний кадастр, який без того мав постійно змінну законодавчу базу. З моменту запровадження правового режиму воєнного стану, в Україні призупинили роботу майже всі електронні державні реєстри, тож виникла потреба забезпечити сталу роботу в сільському господарстві в умовах воєнного стану, дотримуючись закону, але спростивши процедури.

**Метою статті** є аналіз законодавчої бази в галузі державного земельного кадастру для визначення основних напрямків його розвитку в умовах воєнного стану.

**Виклад основного матеріалу.** Верховна Рада України оперативно розробила дві хвилі земельного законодавства з метою регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану. Першою хвилею вважається Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» [5]. Він є першим оперативним та основоположним законом, але має багато спірних питань. Тому Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» [4] став другою удосконаленою хвилею. Далі був доданий Закон «Про внесення змін до деяких законів України щодо функціонування державної служби та місцевого самоврядування у період дії воєнного стану» [3], але він має спрощення лише для бажаючих зайняти посаду державного службовця чи посади в органах місцевого самоврядування на період воєнного стану.

Уряд теж долучився та розробив 3 постанови: постанова КМУ «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» [6], вона дозволяє відновити роботу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, але не в повному обсязі. Постанова КМУ «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану» [1] дозволяє відновити функціонування Державного земельного кадастру, але на особливих умовах та постанова КМУ «Деякі питання регулювання земельних відносин»[2], вносить зміни до типового договору оренди землі та забороняє доступ сертифікованих інженерів-землевпорядників до Державного земельного кадастру.

Дія Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» [5] скасовує земельні торги, навіть ті, що були проголошені, але незавершені. Дія договорів оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк яких завершується в період дії воєнного стану, автоматично продовжується на один рік. На період дії воєнного стану земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності можуть передаватися в оренду, суборенду лише для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, такі договори діятимуть з певними особливостями, а саме:

- дія такого договору має строк до одного року, а сам договір укладається лише в електронній формі та дає дозвіл передавати в оренду декілька земельних ділянок.

- розмір орендної плати не може перевищувати 8% нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;

- формування такої земельної ділянки здійснюється лише на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, без внесення відомостей про неї до Державного земельного кадастру та без присвоєння їй кадастрового номеру;

- орендар такої земельної ділянки не має права на: компенсацію власних витрат на поліпшення ділянки, поновлення договору на новий строк, передачу ділянки в суборенду, зміну угідь, будівництво об'єктів нерухомого майна, закладення багаторічних насаджень, поділ та об'єднання, зміну цільового призначення та деякі інші;

- зазначені вище пункти впливають також і на нових орендарів.

Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» [4] є особливо важливим для територіальних громад та повноважень їх місцевих голів. Розглянемо найважливіші положення закону в розрізі двох напрямків (табл.1):

*Таблиця 1*

**Положення Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану»\***

<b>Вплив на громади</b>	<b>Вплив на органи місцевого самоврядування</b>
<i>1</i>	<i>2</i>
Удосконалюється механізм передачі земельних ділянок комунальної власності в оренду за спрощеною процедурою	Заборона органам місцевого самоврядування здійснювати передачу земельних ділянок комунальної власності у приватну власність або користування у період, коли функціонування ДЗК призупинено

*Продовження таблиці 1*

<i>1</i>	<i>2</i>
<p>Передбачено механізм визначення та зміни цільового призначення земельної ділянки у період, коли функціонування ДЗК призупинено.</p>	<p>Законом запроваджуються «Програма комплексного відновлення території територіальної громади», яка визначає основні просторові, містобудівні та соціально-економічні пріоритети політики відновлення і включає комплекс заходів для відновлення території ТГ (її частини), яка постраждала внаслідок збройної агресії.</p>
<p>Знімається «штучне обмеження» щодо зміни цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення</p>	<p>Законом запроваджуються «Схема розміщення тимчасових споруд для життєзабезпечення населення». Текстові та графічні матеріали, які визначають планувальні, архітектурні та інші рішення щодо розміщення та експлуатації тимчасових споруд для життєзабезпечення населення.</p>
<p>Підприємства, що здійснюють питне водопостачання, водовідведення, теплогенеруючі та інші подібного характеру мають право безперешкодного та безоплатного доступу до земельних ділянок усіх форм власності, на яких розташоване його обладнання з метою його ремонту та усунення неполадок в умовах воєнного стану та звільняються від обов'язку проводити рекультивацію земель після закінчення планових або аварійно-відновлювальних робіт.</p>	<p>Під час дії воєнного стану зміна цільового призначення земельної ділянки без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки – новим видом її цільового призначення) та видом функціонального призначення території.</p>
<p>Визначено виключний перелік випадків, коли зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок здійснюється без розроблення робочого проекту землеустрою</p>	<p>Розблоковано механізм розроблення детального плану території (ДПТ) щодо територій за межами населеного пункту.</p>
<p>Розробники документації із землеустрою не обмежені в часі щодо виконання робіт з виготовлення документації із землеустрою. Раніше цей строк становив максимально шість місяців</p>	<p>Законом запроваджується «Висновок про можливість розміщення на земельній ділянці об'єктів». Такий висновок вважається особливим видом містобудівних умов та обмежень, є підставою для проектування об'єкта будівництва і зберігає чинність до завершення будівництва об'єкта.</p>

Продовження таблиці 1

1	2
Мінагрополітики затверджує усереднені показники нормативної грошової оцінки земель на одиницю площі, які застосовуються у випадках обов'язкового проведення нормативної грошової оцінки земель	Прикінцеві положення Закону «Про внесення змін до деяких законів України щодо першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності» доручають КМУ протягом одного місяця з моменту набрання чинності законом спільно з органами місцевого самоврядування забезпечити проведення інвентаризації наявної містобудівної документації та аналізу існуючої забудови з метою визначення територій для розміщення промислового, комунального та житлового будівництва та інших.

\* сформовано автором на основі [4]

**Висновок.** Законодавчі органи підійшли системно до врегулювання земельних відносин в умовах воєнного стану, передбачивши як багато спрощень для забезпечення функціонування аграрного сектору, економіки і прискореного відновлення інфраструктури України, так і суттєві обмеження. Водночас такі обмеження слугують меті мінімізувати кількість зловживань, яка могла б суттєво збільшитись в умовах воєнного стану за відсутності належного контролю. Сподіваємось, що вимушено встановлені обмеження, як і воєнний стан, триватимуть не довго, а закладена регулятивна основа для відновлення України допоможе пришвидшити ліквідацію наслідків війни. Аналіз законодавчої бази в галузі державного земельного кадастру показав, що Верховна Рада України та Уряд на сучасному етапі оперативно реагують на неочікувані ситуації, та в достатній мірі забезпечують законодавчою базою користувачів земельних ділянок під час воєнного стану.

#### Бібліографічний список

1. Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану: Постанова від 07.05.2022 № 564-2022-п/ Кабінет Міністрів України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-%D0%BF#Text>.
2. Деякі питання регулювання земельних відносин: Постанова від 10.05.2022 № 563-2022-п/ Кабінет Міністрів України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-2022-%D0%BF#Text>.
3. Про внесення змін до деяких законів України щодо функціонування державної служби та місцевого самоврядування у період дії воєнного стану: Закон України від 12.05.2022 № 2259-IX. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2259-20#Text>.
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України від 12.05.2022 № 2247-IX. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>.
5. 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 № 2145-IX. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>.
6. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану: Постанова від 19.04.2022 № 480-2022-п. Кабінет Міністрів України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/480-2022-%D0%BF#Text>