

УДК 351.711:332.2.021.8  
DOI: <https://doi.org/10.17721/2616-9193.2023/18-5/14>

Юрій ДЕХТЯРЕНКО, канд. екон. наук, доц.  
ORCID ID: 0000-0003-2567-8486  
e-mail: 19dyf55@gmail.com

Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ, Україна

## РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ: ВОЄННИЙ СТАН ТА ПІСЛЯВОЄННИЙ ПЕРІОД

**Вступ. Актуальність.** Земельна реформа в Україні триває вже понад 32 роки. Як через певні системні прорахунки, так і через недостатність ресурсів для її забезпечення більшість цілей земельної реформи досі залишаються нереалізованими. Запровадження ринкових земельних відносин не стало гарантією сталого землекористування. Назріла нагальна потреба термінової корекції земельної реформи, обґрунтування нових інноваційних підходів до реформування земельних відносин у контексті світових тенденцій та з урахуванням особливостей, що зумовлені збройною агресією Росії та запровадженням в Україні режиму воєнного стану.

**Метою статті є з'ясування особливостей регулювання земельних відносин у період дії воєнного стану та обґрунтування перспектив правових аспектів децентралізації та дерегуляції у сфері регулювання земельних відносин у повоєнний період.** Для досягнення цієї мети було визначено такі завдання: визначити систему факторів, що зумовили необхідність запровадження спрощеного порядку доступу до земель для ведення сільськогосподарського виробництва під час воєнного стану; проаналізувати основні законодавчі новели щодо забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану; дослідити особливості запровадженого "пакета земельної реформи" в контексті децентралізації та дерегуляції у сфері земельних відносин.

**Методи.** Проблеми науково-методичних засад удосконалення процесів землеустрою та регулювання земельних відносин на різних рівнях управління розкрито в працях провідних українських учених. Однак попередні дослідження були зосереджені на деяких аспектах цієї проблеми. Недостатньо уваги приділено регулюванню земельних відносин в умовах децентралізації влади, забезпеченню дерегуляції у сфері земельних відносин. Дослідження щодо регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану не проводились.

**Результати.** Визначено систему факторів, що зумовили необхідність запровадження спрощеного порядку доступу до землі для ведення сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану. Проаналізовано ключові законодавчі новели щодо продовольчої безпеки, особливості регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану.

Досліджено особливості запровадженого "пакета земельної реформи" в контексті децентралізації та дерегуляції у сфері земельних відносин. Проаналізовано реформаторські ініціативи, запроваджені Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин", який через масштаби (торкнувся чотирьох кодексів та 22 законів України) і важливість змін (29 реформаторських ініціатив) отримав назву "Земельна Конституція".

Зазначено, що особливості регулювання земельних відносин у період дії воєнного стану практично повністю призупинили реалізацію земельного законодавства – "пакета земельної реформи". Проте в повоєнний період напрацьовані правові підґрунтя дадуть змогу забезпечити успішну фіналізацію земельної реформи в Україні. Зроблено висновки та визначено перспективи подальших розвідок в означеному напрямі. Проведений ретельний аналіз показав, що за відносно короткий строк було створено необхідну законодавчу базу для завершення земельної реформи в Україні, визначено науково обґрунтовані перспективи впорядкування земельних відносин на засадах децентралізації та дерегуляції.

**Висновки.** Визначено основні фактори, що стали причиною запровадження спрощеного порядку доступу до земельних ділянок для ведення сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану. Акцентовано увагу на ключових законодавчих новелах, спрямованих на забезпечення продовольчої безпеки в Україні. Проаналізовано особливості регулювання земельних відносин у період воєнного стану в умовах припинення функціонування державного реєстру речових прав та державного земельного кадастру. Доведено, що за відносно короткий час було створено необхідну законодавчу базу для завершення земельної реформи в Україні, визначено науково обґрунтовані перспективи впорядкування земельних відносин на засадах децентралізації та дерегуляції. Перспективи подальших розвідок в означеному напрямі пов'язуються з необхідністю наукового обґрунтування системи механізмів, інструментів та методів формування багаторівневої системи управління земельними ресурсами в контексті забезпечення децентралізації та дерегуляції у сфері земельних відносин, які повинні являти собою інтегровану сукупність взаємопов'язаних елементів, що зберігають своє індивідуальне значення та мають цільову спрямованість відповідно до концепції сталого розвитку території.

**Ключові слова:** регулювання земельних відносин, воєнний стан, продовольча безпека, децентралізація, дерегуляція, земельна реформа, повоєнний період.

### Вступ

**Актуальність дослідження.** Початок проведення земельної реформи в Україні слід розраховувати з Постанови Верховної Ради України "Про земельну реформу" (1990), яка була ухвалена одночасно із Земельним кодексом України 18 грудня 1990 р. Як основний висновок: головним наслідком проведеної земельної реформи в державі стала лише соціалізація землі – її перерозподіл між громадянами України (Мартин, 2011, с. 52). При цьому у процесі земельної реформи було знецінено значення землі як найважливішого ресурсу розвитку територій та територіальних громад, як базис-

ного компонента навколишнього середовища, що в сучасних умовах стало причиною виникнення та поглиблення кризових явищ соціально-економічного та екологічного характеру у сфері землекористування. Останнім часом багато відомих учених відстоюють думку про необхідність термінової корекції земельної реформи, пошуку нових підходів до реформування земельних відносин (Проблеми земельної політики ..., 2008) у контексті світових трендів і з урахуванням особливостей, що обумовлені збройною агресією Росії та запровадженням режиму воєнного стану.

© Дехтяренко Юрій, 2023

Проблематику науково-методичних засад удосконалення процесів управління земельними ресурсами та регулювання земельних відносин на різних рівнях управління розкрито в роботах Ю. Ф. Дехтяренка (2009), Д. С. Добряка (2015, с. 2–4), О. С. Дорош (2012), А. Г. Мартина (2011), Л. Я. Новаковського (2015), Ю. М. Палехи (2020), О. С. Петраковської (2015), А. Я. Сохничя (2016), А. М. Третьяка (2016) та інших.

Однак попередні дослідження переважно зосереджувались на окремих аспектах зазначеної проблеми. Зокрема, А. М. Третьяк у колективній монографії (2016) зосереджував увагу на методологічних засадах капіталізації землекористування в населених пунктах. О. С. Дорош (2012) досліджувала проблеми формування земельної політики та особливості методологічних підходів щодо територіального планування землекористування в Україні та інших розвинутих країнах світу. А. Г. Мартин (2011) значну увагу приділяв проблемам становлення та розвитку ринку земель, запровадженню ринкових механізмів управління земельними ресурсами. Ю. М. Палеха (2020) досліджував науково-методологічні засади регіонального планування, ієрархічні рівні містобудівного планування території України. О. С. Петраковська (2015) розглядала ідеологію концепції сталого розвитку населених пунктів, просторове планування і забудову земель. У Національній доповіді щодо завершення земельної реформи (2015), у підготуванні якої брала участь більшість згаданих вище авторів, було здійснено аналіз організаційно-економічних передумов та основних засад реформування земельних відносин упродовж 1991–2015 рр., обґрунтовано напрями та шляхи завершення земельної реформи (Гадзало та ін., 2015). Водночас у зазначених публікаціях недостатньо уваги приділено питанням регулювання земельних відносин в умовах децентралізації влади, забезпечення дерегуляції у сфері земельних відносин, організаційно-правового забезпечення на період воєнного стану.

#### Методи

Методологія наукового пошуку побудована на комплексному використанні як загальнонаукових, так спеціальних методів та інструментів наукових досліджень: системного аналізу – під час пізнання процесу реформування, що відбувається у сфері земельних відносин; пошуково-бібліографічного, який охоплює вивчення, оцінювання і систематизацію літературних джерел за тематикою дослідження; абстрактно-логічного – для з'ясування сутності основних категорій, понять і визначень, що притаманні сфері земельних відносин; проблемно-орієнтований – під час обґрунтування наукових висновків щодо забезпечення підвищення ефективності прийняття управлінських рішень у сфері земельних відносин на рівні територіальних громад у сучасних умовах і на перспективу.

#### Результати

У мирний час регулювання земельних відносин, коли процеси надання земельних ділянок можуть тримати довгі місяці, в умовах воєнного стану стають невідкладними та непристосованими до нових реалій.

Особливо критичного значення в умовах воєнного стану набуває продовольча безпека держави, що вимагає включення в економічний обіг максимально можливих площ земель сільськогосподарського призначення для товарного виробництва, щоб провести посівну кампанію та забезпечити країну сільськогосподарською продукцією.

Через вторгнення РФ в Україну з метою безпеки було тимчасово призупинено роботу більшості державних електронних реєстрів, зокрема й Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру. Це означає, що без функціонування зазначених реєстрів стає неможливим набувати у власність земельні ділянки або користуватися ними за порядком, визначеним земельним та іншим законодавством України. У сьогоденнішніх реаліях воєнного стану є також інші фактори, що зумовлюють необхідність упровадження на період дії воєнного стану специфічного порядку доступу до земельних ділянок для забезпечення виробництва сільськогосподарської продукції. Ці правові механізми введені в дію Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану" (2022). Особливістю цього Закону України є:

1. Закон реалізує пріоритет державних та суспільних інтересів над інтересами приватних осіб в умовах дії воєнного стану. Звідси виходить, що Закон призупиняє дію окремих механізмів правового регулювання захисту приватних інтересів, які зумовлені вимогами забезпечення функціонування держави в умовах збройної агресії Росії.

2. Закон упровадив у законодавство України окремі правові механізми, якими на перше місце ставиться інтерес держави та суспільства для забезпечення негайного залучення наявних сільськогосподарських угідь для виробництва продовольчої продукції. Водночас інтереси власників і землекористувачів у деяких випадках можуть не братися до уваги.

До ключових новел Закону слід зарахувати:

1) автоматичну пролонгацію на один рік строку дії договорів щодо використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для товарного виробництва державної, комунальної та приватної власності;

2) спрощення порядку надання органами влади із земель державної та комунальної форм власності в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

3) спрощення порядку надання (передавання) в оренду для товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок державної та комунальної власності їх постійними землекористувачами та емфітевтами;

4) надання повноважень орендарям та суборендарям щодо передавання відповідних прав (оренди та суборенди) для ведення сільського господарства;

5) спрощення порядку державної реєстрації договорів стосовно земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

6) підписання договорів щодо прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення виключно кваліфікованими електронними підписами.

Автоматична пролонгація договорів означає, що ні їх сторони, ні органи влади не застосовують жодних дій для забезпечення їх поновлення. Є дві обставини, які фактично підтверджують їх поновлення: завершення дії таких договорів після дати запровадження воєнного стану, тобто після 24 лютого 2022 р., а також відповідно до п. 27 Перехідних положень Земельного кодексу України, що введений у Земельний кодекс Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану". Тобто на підставі цих двох обставин зазначені договори щодо

використання земельних ділянок (емфітевзису, суперфіцію, оренди, сервітуту), дія яких за такими договорами припинялась після 24 лютого 2022 р., не втрачають своєї чинності і продовжують діяти ще протягом одного року без необхідності внесення відомостей про продовження договору в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно.

Спрощена процедура застосовується насамперед до передавання в оренду всіх земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності за винятком тих, що перебувають у постійному користуванні громадян та приватних юридичних осіб, громадських організацій тощо, шляхом скасування загального правила набуття виключно на земельних торгах прав на зазначені землі для дієздатності продовольчої безпеки в умовах воєнного стану. Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану" (2022) передбачено скасування торгів щодо передавання прав оренди, емфітевзису, суперфіцію на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності; також скасовується необхідність проведення земельних торгів у разі, коли земельні ділянки, права оренди, емфітевзису щодо яких були раніше виставлені на земельні торги, проте переможець так і не був визначений; крім того, вважаються скасованими земельні торги щодо набуття права оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, які були оголошені і не завершені до набрання чинності п. 27 розд. X "Перехідні положення" Земельного кодексу України; заборонено оголошення проведення нових земельних торгів щодо набуття права оренди, емфітевзису, суперфіцію стосовно земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності.

Відповідно до Закону військовим адміністраціям як тимчасовим державним органам, що створені на основі відповідних районних та обласних державних адміністрацій, надано право передавати в оренду земельні ділянки державної, комунальної, а також колишньої колективної власності. До нових положень щодо умов оренди належать: а) строк оренди за такими договорами не може перевищувати один рік (хоча відповідно до вимог Земельного кодексу України та Закону України "Про оренду землі" встановлено мінімальний строк – 7 років); б) розмір орендної плати за земельну ділянку не повинен перевищувати 8 % від нормативної грошової оцінки, яка встановлена на рівні нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області; в) передавання земельної ділянки в оренду здійснюється без проведення земельних торгів. Водночас устанолюється низка обмежень на використання таких земельних ділянок. За таким договором орендар не має права на:

- відшкодування власних витрат на поліпшення, що здійснені на земельній ділянці;
- пролонгацію договору оренди землі, укладання (перекладання) договору оренди земельної ділянки на новий строк із використанням переважного права орендаря;
- передавання орендованої земельної ділянки у суборенду;
- установаження земельного сервітуту та інших обмежень щодо використання земельної ділянки;
- зміну угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) орендованої земельної ділянки сільськогосподарського призначення;

- будівництво на земельній ділянці земельних поліпшень (капітальних будівель, споруд);
- закладення на земельній ділянці багаторічних плодкових насаджень;
- переважне право на купівлю земельної ділянки, що перебуває в оренді, у разі її продажу;
- відчуження, передавання у заставу набутого права користування земельною ділянкою;
- поділ або об'єднання земельної ділянки з іншою земельною ділянкою;
- використання для власних потреб наявних на земельній ділянці корисних властивостей землі (загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об'єктів тощо);
- зміну цільового призначення використання земельної ділянки.

Усі перелічені вище положення є невід'ємними складниками договорів оренди земельних ділянок, за якими вони передаються в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва із земель сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, що укладаються виключно в електронній формі та підписуються кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця. До особливостей таких договорів слід зарахувати: а) договір може передбачати передавання в оренду кількох ділянок одним орендодавцем; б) договір не може бути пролонгований або укладений на новий строк та припиняється через рік після закінчення строку, на який він був укладений; в) договір не містить інформацію про кадастровий номер земельної ділянки, що надається в оренду, якщо цей номер не був присвоєний раніше.

Підсумовуючи, слід зазначити, що реалізація прийнятого Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану" за рахунок спрощення процедури набуття прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення дала змогу у стислі строки надавати для цілей товарного сільськогосподарського виробництва земельні ділянки, які перебували в комунальній власності, що вже були підготовлені для передавання в оренду на земельних аукціонах, але не були включені в обіг, а також створити ефективне правове середовище для ведення під час дії воєнного стану розширеного сільськогосподарського виробництва на землях, що перебували в постійному користуванні державних підприємств міністерств та відомств України.

З метою підвищення ефективності управління земельними ресурсами та регулювання земельних відносин на період воєнного стану вже прийнято або підготовлено низку нормативно-правових актів.

В умовах війни значущими змінами до земельного законодавства, які знайшли втілення в Законі України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану" (2022). Прийнятий Закон забезпечує задоволення найбільш невідкладних потреб економіки держави в земельних ділянках у період дії воєнного стану. Зокрема, це питання надання та зміни цільового використання земельних ділянок, необхідних для розміщення підприємств, що евакуюються із зони активних бойових дій, розміщення необхідних об'єктів для нетривалого перебування внутрішньо переміщених осіб (ВПО), ведення сільськогосподарського товарного виробництва, стійкої діяль-

ності газотранспортної та газорозподільної систем, системи водопостачання і водовідведення, виробництва теплової енергії, е-комунікацій.

Варто наголосити, що передбачені нові правові норми розраховані на тимчасове застосування – лише в період дії воєнного стану. Після відновлення мирного життя Україна повернеться до напрацьованих у довоєнний період осучаснених механізмів регулювання земельних відносин, спрямованих на вирішення таких найголовніших питань, а саме: повернення можливості для громад повноцінно здійснювати управління землею в межах своєї території та проведення реальної земельної децентралізації; скасування державного регулювання землеустрою та оцінювання земель, здійснення комплексного планування територій сільської громади; запровадження публічності та відкритості кадастрових систем через розбудову національної інфраструктури геопросторової інформації; здолання земельного рейдерства; забезпечення проведення електронних земельних торгів. Правову основу вирішення зазначених питань становить так званий "пакет земельної реформи".

Важливе місце в пакеті прийнятих законів посідає Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин", який торкнувся чотирьох кодексів та 22 законів України, реалізував у правовому полі 29 реформаторських ініціатив. Завдяки масштабності та важливості змін, що вносять цей закон, його назвали "Земельна Конституція".

Визначальні питання, що вирішуються цим Законом, такі:

- поступове скорочення державного контролю щодо земельних відносин для подальшого економічного зростання;
- ефективна земельна децентралізація та значне розширення повноважень для громад;
- зменшення бюрократії і спрощеного доступу до земельних ресурсів для суспільства та бізнесу;
- видалення корупційних засад у земельному законодавстві;
- дієве пріоритетне право у функціонуванні ринку земель;
- інституційні зміни та повернення довіри до державних органів земельних ресурсів;
- вилучення непотрібних дозволів та бюрократичних процедур із перевіряння документації по землеустрою;
- діджиталізація землеустрою, скорочення вартості робіт та зменшення часу на оцінювання землі та землеустрою;
- реалізація публічного моніторингу земельних відносин та прозорості документації з оцінювання землі та землеустрою.

Принциповим положенням цього Закону є запровадження децентралізації у сферу земельних відносин. Слід зазначити, що в останні десятиріччя в Україні склалася надзвичайно централізована система регулювання земельних відносин, за якої обрані місцевим населенням органи самоврядування фактично усунули від прийняття рішень щодо управління землями громади та контролю використання земель. Саме повернення громадам можливості повноцінно управляти землями в межах своєї території є одним із ключових завдань реальної децентралізації, адже земельні питання мають вирішуватися передусім в інтересах місцевих жителів обраними ними органами місцевого самоврядування. Саме місцева громада найбільше

зацікавлена в ефективному використанні земель, залученні інвестицій, швидкому розв'язанні земельно-майнових проблем. Сутність запропонованих законодавчих новел полягає в переданні земель територіальним громадам, контролі використання земель, регулюванні землеустрою та містобудування, встановленні меж територіальних громад.

Відповідно до Закону, комунальною власністю територіальних громад стають землі за межами населених пунктів у межах територіальних громад за винятком земель: оборони; державних підприємств, установ та організацій, які залишаються в державній власності і використовуються на праві постійного користування; природно-заповідного й іншого природоохоронного призначення в межах об'єктів та територій відповідного призначення; зони відчуження та обов'язкового відселення з територій, які отримали радіоактивне забруднення через Чорнобильську катастрофу; земель, що зайняті об'єктами нерухомого майна державної власності; земель державної власності, що зайняті об'єктами інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем. Закон анулює обмеження органів місцевого самоврядування стосовно розпорядження землями, які розташовані за межами міст, селищ, сіл, яке було впроваджено з 1 січня 2013 р. через втрату чинності Закону України "Про розмежування земель державної та комунальної власності" (Про внесення змін до деяких законодавчих актів України..., 2012).

Контроль використання земель перетворюється на більш ефективну дворівневу систему. Перший рівень – органи місцевого самоврядування здійснюють контроль порушень, що найчастіше трапляються на їхній території (зазвичай це стосується самовільного захоплення та нецільового використання земельних ділянок). Саме такі оновлені повноваження отримують органи місцевого самоврядування у сфері контролю використання та охорони земель. Тобто місцеві ради набувають право приймати рішення щодо контролю використання та охорони земель в обсязі, передбаченому законом, а їх виконавчі органи наділяються розширеними повноваженнями у сфері контролю використання та охорони земель громади замість обмеженого самоврядного контролю, що скасовується. Також вводиться норма, відповідно до якої земельні ділянки державної та комунальної власності, які надані в постійне користування, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням органів, які розпоряджаються землями згідно з їхніми повноваженнями. Крім того, органи місцевого самоврядування набувають право оформлення до свого штату інспекторів з питань здійснення контролю використання і охорони земель. Другий рівень – залишається нагляд з боку держави за діяльністю органів місцевого самоврядування з питань контролю використання землі. Держгеокадастр здійснює нагляд за діяльністю органів місцевого самоврядування щодо державного контролю використання та охорони земель, а також забезпечує контроль у громадах, де місцеві ради не прийняли рішення про здійснення такого контролю через відсутність / обмеженість фінансових та кадрових ресурсів.

Важливим аспектом децентралізації у сфері земельних відносин є надання органам місцевого самоврядування повноваження із затвердження документації із землеустрою та містобудівної документації в межах усієї території громади.

Згідно з положеннями зазначеного Закону скасовується державна експертиза землепорядної документації, значно зменшено сферу застосування процедур погодження документації із землеустрою, забезпечено загалом дерегуляцію у сфері, яка стосується землепорядних робіт.

Органам місцевого самоврядування надано повноваження щодо зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яка перебуває у приватній власності, цільове призначення якої власник має намір змінити, розробляється на його замовлення без надання дозволу органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування на його розроблення та затверджується цими органами в місячний строк з дня його отримання.

Важливим критерієм у затверджених змінах є збереження "мовчазної згоди" на розроблення проекту землеустрою, але за умови формування земельних ділянок, на яких уже зведені будівлі та споруди. Для інших випадків необхідною умовою є дозвіл на розроблення, сформований на підставі проекту землеустрою протягом десяти робочих днів. Проекти землеустрою не потребують погодження, а тільки затвердження органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених у ст. 122 Земельного кодексу України.

Згідно із цим Законом, поділення та об'єднання земельних ділянок, що перебувають у користуванні, можливе лише за згодою землекористувача чи заставодержателя та має бути нотаріально засвідченим. Об'єднання земельних ділянок стає можливим за умови їх однакового цільового призначення. Відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що перебуває у приватній формі власності, тепер стає можливим лише в разі укладання договорів купівлі-продажу, дарування, довічного утримання, спадкування, міни, шляхом внесення до статутного капіталу чи шляхом звернення стягнення на них. Чітко виписано положення про те, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення, передані у спадщину юридичним особам, які відповідно до Земельного кодексу не мають права набувати їх у власність, підлягають відчуженню протягом одного року в комунальну власність.

Уведено правові гарантії всеосяжної відкритості та доступності документації із землеустрою, їй надано статус публічності. Забезпечено спрощений доступ громадян, органів влади, розробників документації із землеустрою до Державного фонду документації із землеустрою та оцінювання земель, за обов'язковості дотримання законодавства про захист персональних даних.

У сфері містобудівної діяльності органи місцевого самоврядування набули право затвердження детального плану території, що розташовані за межами населених пунктів, а також внесення змін до нього. Це дає змогу забезпечити ефективне використання земель у межах територіальних громад, які розташовані за межами населених пунктів, але в їх межах. Ще більше повноважень територіальним громадам надано Законом України "Про зміни до деяких законодавчих актів щодо планування використання земель" (2020). Їм надано право розробляти комплексні плани просторового розвитку територій громад – за суттю генеральний план територіальної громади, зокрема й громади, що об'єднує кілька громад. Фактично цей документ одночасно є як містобудівною документацією на місцевому рівні, так і документацією із землеустрою. Він визначає не

лише перспективні території під забудову, а й земельні ділянки, які доцільно придбати (викупити, якщо вони перебувають у приватній власності) для задоволення суспільних потреб, виконання різноманітних природоохоронних завдань. Це дає можливість відмовитись від фрагментного управління територією, коли під кожен об'єкт необхідно було готувати та приймати окреме рішення, та перейти до комплексного управління територіальним розвитком територіальної громади, зокрема й об'єднаної. Наявність такого містобудівного документа забезпечує можливість зміни цільового призначення земельних ділянок за рішенням органів місцевого самоврядування, їх власників та землекористувачів. Для землекористувача умовою зміни цільового призначення земельної ділянки є те, що, поперше, він використовує земельну ділянку на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а, по-друге, на земельній ділянці розташовані земельні поліпшення, що перебувають у приватній власності землекористувача.

З метою встановлення меж територіальних громад у Законі запроваджено зрозумілий, організаційно простий та малозатратний механізм установаження і фіксації у Державному земельному кадастрі меж територіальних громад, зокрема й об'єднаних. Під час розроблення проектів землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад з'ясовуються справжні межі території територіальної громади, вирішуються спори між суміжними органами місцевого самоврядування щодо меж відповідних територій територіальних громад, готуються відомості про межі території територіальної громади для внесення до Державного земельного кадастру. Проект землеустрою щодо встановлення меж об'єднаної територіальної громади має визначати зовнішні межі об'єднаної територіальної громади, а також межі територій усіх територіальних громад, що ввійшли до її складу. Законом заборонено встановлення меж території територіальної громади у випадках, якщо це призводить до зміни меж адміністративно-територіальних одиниць, а також у разі розташування сформованої земельної ділянки в межах різних територіальних громад. Проте остання заборона не стосується таких категорій земель, як землі лісгосподарського призначення, водного фонду, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земельних ділянок під лінійними об'єктами транспортної, енергетичної інфраструктури.

Найважливішими положеннями Закону є забезпечення системної дерегуляції земельних відносин шляхом спрощення проведення землеустрою в частині перевірки документації, державної експертизи, межових знаків, спеціальних дозволів, попередніх погоджень, вимог до документів, публічності.

Запроваджено перевірку технічної документації із землеустрою та нормативної грошової оцінки земель на предмет відповідності чинним вимогам нормативно-правових документів державними органами влади за принципами одного дотику та мовчазної згоди, коли ця публічна перевірка проводиться одночасно із контролем топологічної зв'язності та відсутності накладання меж земельних ділянок. З цієї метою із чинного законодавства вилучено вимоги щодо надлишкових видів погоджень технічної документації (за винятком встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних утворень) та скасовано корупційну державну експертизу документації із землеустрою.

На законодавчому рівні розв'язано проблему встановлення та закріплення меж між земельними ділянками, що була пов'язана зі зловживаннями в цьому процесі. За загальним правилом, способом закріплення меж між земельними ділянками під час здійснення землеустрою є визнання згоди власників цих суміжних земельних ділянок та розподілення витрат у рівних частках на встановлення суміжних меж між власниками земельних ділянок, якщо розподіл цих витрат не встановлено угодою між ними. У ст. 106 Закону України "Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин" визначено: "Межевими знаками можуть бути природні чи штучні споруди і рубежі (річки, струмки, канали, лісосмуги, рослинні смуги, дерева, стежки, рівчаки, канали, стіни, паркани, огорожі, шляхові споруди, бетонні або металеві стовпи, плити, моноліти, каміння, буї, інші споруди і рубежі), що збігаються із межею земельної ділянки або спеціально встановлюються на ній" (Про внесення змін до Земельного кодексу..., 2021).

На законодавчому рівні ліквідовано окрему процедуру отримання спеціальних дозвільних документів на зняття та перенесення ґрунтового покриття земельних ділянок як документів обов'язкового дозвільного характеру. Замість цього запроваджено обов'язкове правило, яке стосується вимог щодо збереження родючого поверхневого шару ґрунтового покриття в будь-якій документації із землеустрою, проєктні рішення якої передбачатимуть його порушення.

Вилучено процедуру переднього погодження документації щодо місця розташування об'єкта будівництва, який передбачається розмістити на земельній ділянці. Скасування цієї процедури обумовлено тим, що вона фактично повторює та дублює планувальні рішення, які стосуються просторової композиції та параметрів забудови відповідно до вимог містобудівної документації.

Анульовано ті складники землевпорядної документації, які не розробляються інженерами-землевпорядниками особисто. Одночасно встановлено чіткі та зрозумілі вимоги, які стосуються змісту текстової та графічної частин документації із землеустрою, її діджиталізації.

Упроваджено правові гарантії цілковитої прозорості та доступності землевпорядної документації, публічності її розгляду, зокрема суттєво спрощено доступ громадян, органів влади, розробників документації із землеустрою до Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, із додержанням вимог законодавства України про захист персональних даних.

Слід зазначити, що особливості регулювання земельних відносин у період дії воєнного стану практично повністю призупинили реалізацію земельного законодавства – "пакета земельної реформи". Проте в повоєнний період напрацьовані правові підґрунтя дадуть змогу забезпечити успішну фіналізацію земельної реформи в Україні.

#### Дискусія і висновки

Земельна реформа в Україні триває вже понад 32 роки, проте як через певні системні прорахунки, так і через недостатність ресурсів для її забезпечення більшість цілей земельної реформи досі залишаються нереалізованими. Запровадження ринкових земельних відносин не стало гарантією сталого землекористування. Назріла нагальна потреба термінової корекції земельної реформи, обґрунтування нових інноваційних підходів до реформування земельних відносин у контексті світових тенденцій та з урахуванням особливостей, що обу-

мовлені збройною агресією Росії та запровадженням в Україні режиму воєнного стану.

Проблематику науково-методичних засад удосконалення процесів управління земельними ресурсами та регулювання земельних відносин на різних рівнях управління розкрито в роботах відомих вітчизняних дослідників. Проте аналіз наукових джерел за тематикою дослідження показав, що попередні дослідження переважно зосереджувались на окремих аспектах значеної проблеми, недостатньо уваги приділено питанням регулювання земельних відносин в умовах децентралізації влади, забезпечення дерегуляції у сфері земельних відносин, організаційно-правового забезпечення на період воєнного стану.

Розв'язання війни Російською Федерацією спричинило необхідність коригування земельної політики в період дії воєнного стану. У статті визначено систему факторів, які обумовили необхідність запровадження на період воєнного стану спрощеного порядку доступу до земель для виробництва сільськогосподарської продукції. Проаналізовано ключові законодавчі новели щодо забезпечення продовольчої безпеки, особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану.

Проведений ґрунтовний аналіз змін у чинному законодавстві засвідчив, що протягом досить короткого періоду часу створено необхідне правове поле для фіналізації земельної реформи в Україні, визначено науково обґрунтовані перспективні напрями раціоналізації земельних відносин в Україні на засадах децентралізації та дерегуляції. Зазначено, що прийнятий "пакет земельної реформи" стане правовою основою раціоналізації земельних відносин у повоєнний період.

Перспективи подальших розвідок в означеному напрямі пов'язуються з необхідністю наукового обґрунтування системи механізмів, інструментів та методів формування багаторівневої системи управління земельними ресурсами в контексті забезпечення децентралізації та дерегуляції у сфері земельних відносин, які повинні являти собою інтегровану сукупність взаємопов'язаних елементів, що зберігають своє індивідуальне значення та мають цільову спрямованість відповідно до концепції сталого розвитку територій.

#### Список використаних джерел

- Гадзало, Я. М., Балюк, С. А., Баян, А. В., Бистряков, І. К., Бородин, О. М., Даниленко, А. С., Дорш, Й. М., Жук, В. М., Ібатуллин, Ш. І., Івченко, В. Є., Кутувий, Т. В., Краснополський, Я. В., Лупенко, Ю. О., Мартин, А. Г., Мірошніченко, А. М., Новаковський, Л. Я., Пилипенко, Л. А., Полішук, О. Г., Татаріко, О. Г., ... Ходаківська, О. В. (2015). *Національна доповідь щодо завершення земельної реформи* (Л. Я. Новаковський, Ред.). Аграрна наука. [http://naas.gov.ua/upload/iblock/4be/4be\\_dopovid\\_tipografija.pdf](http://naas.gov.ua/upload/iblock/4be/4be_dopovid_tipografija.pdf)
- Дехтяренко, Ю. Ф., Драпіковський, О. І., & Іванова, І. Б. (2009). *Регулювання земельних відносин у сучасному місті*. НАДУ.
- Добряк, Д. С. (2015). Сучасний стан земельної реформи та перспективи розвитку земельних відносин в Україні. *Землевпорядний вісник*, (4), 2–4. <http://zemvisnuk.com.ua/number/42015>
- Дорш, О. С. (2012). *Теоретико-методологічні засади територіального планування землекористування*. Грінь Д. С.
- Мартин, А. Г. (2011). *Регулювання ринку земель в Україні*. Аграр Медіа Груп.
- Палеха, Ю. М. (2020). *Регіональне планування*. Логос.
- Петраковська, О. С., & Тацій, Ю. О. (2015). *Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст*. Видавничий дім "Кий".
- Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин, Закон України № 1423-ІХ (2021) (Україна). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>
- Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану, Закон України № 2247-ІХ (2022) (Україна). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству, Закон України № 340-IX (2019, 12 грудня) (Україна). *Відомості Верховної Ради (ВВР)*, 12. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text>

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності, Закон України № 5245-VI (2012, 6 вересня) (Україна). *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 36. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5245-17#Text>

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану, Закон України № 2145-IX (2022) (Україна). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>

Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин, Закон України № 1423-IX (2021, 28 квітня) (Україна). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>

Про земельну реформу, Постанова № 563-XII (б. д.) (Українська РСР).

Проблеми земельної політики України і шляхи їх розв'язання: Позиції експертів. (2008). *Національна безпека і оборона*, (3), 43–53.

Сохнич, А. Я., & Кульбака, О. М. (2016). *Розробка методів технологічного стимулювання процедури ефективного використання земельних ресурсів*. Надтир'я.

Третяк, А. М., Третяк, В. М., Третяк, Н. А., & Лобунько, А. В. (2016). *Капіталізація землекористування населених пунктів в процесі зміни їх меж та трансформації видів землекористування*. Гринь Д.С.

#### References

Dekhtiarenko, Yu. F., Drapikovskiy, O. I., & Ivanova, I. B. (2009). *Regulation of land relations in the modern city*. National Academy of Public Administration under the President of Ukraine [in Ukrainian].

Dobriak, D. S. (2015). The current state of land reform and prospects for the development of land relations in Ukraine. *Land Management Bulletin*, (4), 2–4 [in Ukrainian]. <http://zemvisnuk.com.ua/nomer/42015>

Dorosh, O. S. (2012). *Theoretical and methodological principles of territorial planning of land use*. Hrin D. S. [in Ukrainian].

Martyn, A. H. (2011). *Regulation of the land market in Ukraine*. Agrar Media Hrup [in Ukrainian].

Hadzalo, Ya. M., Baliuk, S. A., Balian, A. V., Bystriakov, I. K., Borodyna, O. M., Danylenko, A. S., Dorosh, Y. M., Zhuk, V. M., Ibatullin, Sh. I., Ivchenko, V. Ye., Kutovyi, T. V., Krasnopolskiy, Ya. V., Lupenko, Yu. O., Martyn, A. H., Miroshnychenko, A. M., Novakovskyi, L. Ya., Pylypenko, L. A., Polishchuk, O. H., Tatariko, O. H., ... Khodakivska, O. V. (2015). *National report on the completion of the land reform* (L. Ya. Novakovskyi, Ed.). Agrarian

science [in Ukrainian]. [http://naas.gov.ua/upload/iblock/4be/доповідь\\_типографія.pdf](http://naas.gov.ua/upload/iblock/4be/доповідь_типографія.pdf)

Palekha, Yu. M. (2020). *Regional planning: methodical guide*. Lohos [in Ukrainian].

Petrakovska, O. S., & Tatsii, Yu. O. (2015). *Real estate development and sustainable urban development*. Publishing house "Kyiv" [in Ukrainian].

On making changes to some legislative acts of Ukraine regarding the improvement of the system of management and deregulation in the field of land relations, Law of Ukraine No.1423-IX (2021). (Ukraine) [in Ukrainian]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>

On the introduction of changes to some legislative acts of Ukraine regarding the peculiarities of the regulation of land relations in the conditions of martial law, Law of Ukraine No. 2247-IX (2022) (Ukraine) [in Ukrainian]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>

On making changes to some legislative acts of Ukraine regarding countering raiding, Law of Ukraine No. 340-IX (2019, December 12) (Ukraine). *The Official Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine (BVR)*, 12 [in Ukrainian]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text>

On amendments to certain legislative acts of Ukraine regarding demarcation of state and communal property lands, Law of Ukraine No. 5245-VI (2012, September 6) (Ukraine). *The Official Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine (BVR)*, 36 [in Ukrainian]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5245-17#Text>

On amendments to certain legislative acts of Ukraine regarding the creation of conditions for ensuring food security in martial law, Law of Ukraine No. 2145-IX (2022) (Ukraine) [in Ukrainian]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>

On land reform, Resolution of the Verkhovna Rada of the Ukrainian SSR No. 563-XII (1990) [in Ukrainian].

On Amendments to the Land Code of Ukraine and other legislative acts on improving the system of management and deregulation in the field of land relations, Law of Ukraine No. 1423-IX (2021, April 28) [in Ukrainian]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>

Problems of land policy of Ukraine and ways to solve them: positions of experts. (2008). *National security and defense J*, (3), 43–53. [in Ukrainian].

Sokhnych, A. Ya., & Kulbaka, O. M. (2016). *Development of methods of technological stimulation of the procedure of effective use of land resources*. Nadstytia [in Ukrainian].

Tretiak, A. M., Tretiak, V. M., Tretiak, N. A., & Lobuncko, A. V. (2016). *Capitalization of land use of settlements in the process of changing their boundaries and transformation of land use types*. Hryn D.S. [in Ukrainian].

Отримано редакцією журналу / Received: 06.04.23

Прорецензовано / Revised: 22.05.23

Схвалено до друку / Accepted: 07.06.23

Yurii Dekhtiarenko, PhD (Econ.), Assoc. Prof.

ORCID ID: 0000-0003-2567-8486

e-mail: 19dyf55@gmail.com

Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine

## REGULATION OF LAND RELATIONS IN UKRAINE: MILITARY LAW AND THE POST-WAR PERIOD

**Background.** Land reform in Ukraine has been going on for over 32 years. Due to both some systemic miscalculations and insufficient resources for its provision, most of the goals of land reform still remain unrealized. The introduction of market land relations has not become a guarantee of sustainable land use. There is an urgent need for urgent correction of land reform, justification of new innovative approaches to reforming land relations in the context of global trends.

**Methods.** The problems of scientific and methodological principles of improving the processes of land management and regulation of land relations at different levels of government are revealed in the works of leading Ukrainian scientists. However, previous research has focused on some aspects of this problem. Insufficient attention was paid to the regulation of land relations in the context of decentralization of power, ensuring deregulation in the field of land relations. No research has been conducted on the regulation of land relations under martial law. The purpose (the objective) of this article: elucidation of the peculiarities of the regulation of land relations in the conditions of martial law and substantiation of the prospects for the regulation of land relations in Ukraine on the basis of decentralization and deregulation in the post-war period.

**Results.** The system of factors that caused the need to introduce a simplified procedure for access to land for agricultural production during martial law was determined. Key legislative novelties regarding food security, peculiarities of land relations regulation under martial law are analyzed. The peculiarities of the introduced "land reform package" in the context of decentralization and deregulation in the field of land relations are studied. The reform initiatives introduced by the Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Improvement of the System of Management and Deregulation in the Field of Land Relations" were analyzed, which due to its scale (affecting 4 codes and 22 laws of Ukraine) and the importance of the changes (29 reform initiatives) received the name "Land Constitution".

**Conclusions.** The system of factors that necessitated the introduction of a simplified procedure for access to land for agricultural production during the martial law has been identified. The key legislative novelties concerning food security, features of regulation of land relations in the conditions of martial law are analyzed. A thorough analysis showed that in a relatively short period of time the necessary legal framework was created to complete land reform in Ukraine, identified scientifically sound prospects for streamlining land relations in Ukraine on the basis of decentralization and deregulation. Prospects for further research in this direction are associated with the need for scientific substantiation of the system of mechanisms, tools and methods of forming a multi-level system of land resource management in the context of ensuring decentralization and deregulation in the field of land relations, which should represent an integrated set of interconnected elements that retain their individual importance and have a target orientation in accordance with the concept of sustainable development of territories.

**Keywords:** regulation of land relations, martial law, food security, decentralization, deregulation, land reform, post-war period.

Автор заявляє про відсутність конфлікту інтересів. Спонсори не брали участі в розробленні дослідження; у зборі, аналізі чи інтерпретації даних; у написанні рукопису; в рішенні про публікацію результатів.

The author declares no conflicts of interest. The funders had no role in the design of the study; in the collection, analyses or interpretation of data; in the writing of the manuscript; in the decision to publish the results.