

<https://doi.org/10.31891/2307-5740-2024-334-10>

УДК 631.164

САНДУЛ Михайло

Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна»

<https://orcid.org/0009-0003-9772-3706>

e-mail: sandulm86@gmail.com

СПОСОБИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ЗНОСИН НА ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ

У статті розглянуто способи правового регулювання земельних зносин, які проявляються в обов'язковій вимозі цільового використання земельних ділянок, у забороні порушення ґрунтової родючості та погіршення екологічної ситуації, у використанні заходів економічного стимулювання охорони земель, в обмеженні розпорядницьких прав власників землі в інтересах усього суспільства з урахуванням соціальної функції землі (значення та об'єктивної обмеженості). Способи регулювання земельних зносин визначаються їх характером, змістом, інтересів суспільства і держави, які превалюють у конкретний період часу.

У статті розглянуто особливості правового регулювання земельних зносин у період дії воєнного стану на території України. В основному, способи регулювання земельних зносин виявляються у специфічній синергії імперативного і диспозитивного методів. Надалі регулювання земельних зносин в Україні потребує дієвого організаційно-економічного механізму, реалізації головних вимог реформування земельних зносин та підвищення відповідальності всіх суб'єктів господарювання за раціональне використання земель.

Ключові слова: земельні зносини, земельна реформа, способи регулювання земельних зносин, методи регулювання земельних зносин, земельні зносини під час дії військового стану на території України.

SANDUL Mykhailo

Open International University of Human Development "Ukraine"

DETERMINING THE LEVEL OF REFORM OF THE JUDICIAL SYSTEM OF UKRAINE

The article examines the ways of legal regulation of land use, which manifests itself in the destruction of land plots, in the protection of damaged soil fertility and in the deterioration of the ecological situation, in the vicinity of and economical stimulation of land conservation, in the interchange of the administrative rights of land owners in the interests of the entire community with social security functions of the earth (the meaning of objective space). The methods of regulating land transfers are determined by their nature, location, interests of the estate and the state, which prevail at a particular time.

The economical methods of sovereign regulation of land transfers in Ukraine are characterized and are implemented by law before the law: introduction of payment for land acquisition; payment of the land tax or rent, which are calculated in advance as a result of the cadastral assessment, as a result of the development of the land plot; payment for land; The development and functioning of the mechanism is assigned to the owners of the land and to the landowners for the destruction of the soil's contents or rendering them unsuitable for cultivation for certain purposes.

We have indicated that land law is subject to the following methods of regulation: imperative, which is obligatory before vicinny order and fences; dispositive, which means the inter-behavior of participants in the regular activities, which gives them the ability to freely and independently regulate their activities according to the established procedure.

The article examines the peculiarities of the legal regulation of land transfers during the war period in territorial Ukraine. Basically, the methods of regulating land transfers are revealed in a specific synergy of imperative and dispositive methods. Next, the regulation of land transfers in Ukraine will require an effective organizational and economic mechanism, the implementation of the main reforms of land transfers and a shift in the scope of all government entities for the rational development of land.

Keywords: land relations, land reform, methods of regulating land relations, methods of regulating land relations, land relations during martial law on the territory of Ukraine.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Методи правового регулювання земельних зносин складаються зі встановлених земельно-правовими нормами прав та обов'язків їх учасників і застосування до них відповідних заходів. Особливості земельних зносин відображені у специфічному поєднанні методів правового регулювання даної сфери суспільних відносин. При цьому завданням правового регулювання є забезпечення певної поведінки учасників земельних відносин. Сутність такого правового регулювання полягає в офіційному виданні та застосуванні правових норм, які закріплюють моделі поведінки суб'єктів земельних зносин.

Відміна монополії держави на землю потребували радикального рішення проблеми раціонального використання та охорони земель. Земельна реформа привела до значних структурних змін у формах власності та землекористування. Зменшилися площі земель державних підприємств. Поряд з колективними сільськогосподарськими підприємствами широкое розповсюдження одержали господарські утворення нового типу. Громадяни одержали земельні ділянки під сади, городи, житлове будівництво. Землекористування стало платним.

Зростання кількості землекористувачів і землевласників відповідно позначилося на кількості учасників земельних зносин. З'явилася нагальна потреба вирішення проблем, пов'язаних з різними формами власності та господарювання, розвитком ринку землі, визначенням ціни землі, умов оренди і застави,

встановленням плати та податку за землю. У системі управління земельними ресурсами виникли проблеми, пов'язані з розмежуванням земель державної та комунальної власності та акумуляцією коштів, що поступають від земельного обігу (зокрема від оренди земель, які перебувають в державній власності).

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Серед провідних науковців, що активно займалися дослідженням цієї проблематики, можемо виділити таких: А. Третяк, О. Дорош, Л. Новаковський, П. Саблук та А. Юрченко науково класифікували методи регулювання земельних зносин (рис. 1). А. Третяк виділив способи регулювання земельних зносин. Поєднання державного та ринкового регулювання земельних зносин, залишаються недостатньо дослідженою, що актуалізує тему статті.

ВИДІЛЕННЯ НЕВИРІШЕНИХ РАНІШЕ ЧАСТИН ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ, КОТРИМ ПРИСВЯЧУЄТЬСЯ СТАТТЯ

Нагальною потребою все більше постає розробка законодавчої та нормативної бази, наукового забезпечення, правового, економічного і організаційного механізму регулювання земельних зносин з урахуванням державних інтересів.

Розробка заходів щодо вдосконалення земельних зносин вимагає проектування та прийняття політичних документів, які передбачають:

- продовжити розвиток і стабілізацію зносин власності на землю;
- вдосконалення державного земельного кадастру, в тому числі створення системи реєстрації земельних ділянок і права власності на них;
- розвиток інфраструктури ринку землі (купівлі-продажу, оренди, застави);
- розвиток земельних відносин в сільському господарстві у напрямку підвищення частки приватної власності на землю;
- прискорення земельної реформи в населених пунктах, особливо в містах;
- формування основ іпотечного кредитування під заставу землі;
- вдосконалення системи земельних платежів;
- удосконалення системи державного управління земельними ресурсами;
- вдосконалення державного контролю за використанням і охороною земель та їх моніторинг.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою дослідження є аналіз та структурування методик управління земельними зносинами на території України шляхом об'єднання державного та ринкового регулювання.

З урахуванням мети і викладених принципів, найбільш суттєві положення концепції побудови економічного механізму регулювання земельних зносин повинні передбачати: створення системи плати за землю, адекватної умовам економічної діяльності в рамках переходу до ринкової економіки; визначення різних видів плати за землю (земельного податку, оренди, плати за землю і ціни землі) на єдиній методологічній основі; посилення взаємозв'язку плати за землю з іншими ринковими регуляторами (цінами, банківським процентом, податком на прибуток тощо).

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Регулювання земельних відносин включає розподіл земель, правове оформлення земельних ділянок, використання та охорону земельних ресурсів. З початку дії ринку землі в Україні в 2021 році питання земельного права стали особливо актуальними, зокрема щодо прозорості угод, захисту прав власників та запобігання незаконним операціям [2].

Це забезпечує правову стабільність і справедливий розподіл земельних ресурсів, що є ключовим для соціально-економічного розвитку країни.

Дослідник А. Третяк виділяє такі способи регулювання земельних зносин:

- ✓ соціально-психологічні, які застосовуються з метою підвищення соціальної активності громадян;
- ✓ економічні, зумовлені економічними стимулами;
- ✓ правові, які охоплюють норми і правила, що визначаються земельним законодавством і обов'язкові для виконання;
- ✓ землевпорядні, як комбінація правових, соціальних економічних та інших методів, шляхом яких встановлюються землеохоронні регламенти та обмеження у використанні земель;
- ✓ організаційно-адміністративні, засновані на прямих директивних вказівках [15].

Важливою передумовою успішного проведення земельної реформи є формування правового і економічного механізму регулювання земельних зносин. Основною метою формування такого механізму є використання земельної ренти для суспільних потреб, що буде сприяти підвищенню ефективності сільськогосподарського виробництва, раціональному використанню ресурсів, прискоренню науково-технічного прогресу. Реалізація цієї мети передбачає побудову економічного механізму регулювання

земельних зносин на основі таких принципів:

- ✓ розмежування об'єктивних і суб'єктивних умов відтворювального процесу;
- ✓ забезпечення єдності процесу рентного регулювання в міжзональному та внутрішньо зональному аспектах;
- ✓ оптимальна взаємодія економічних важелів в процесі рентного регулювання з тим щоб кожний із них виконував властиві йому функції;
- ✓ створення стимулів для раціонального розміщення і спеціалізації сільськогосподарського виробництва, а в інших галузях народного господарства — найбільш ефективного землекористування;
- ✓ забезпечення відносно рівних стартових можливостей здійснення відтворювального процесу для всіх сільськогосподарських товаровиробників;
- ✓ збалансованість вартісних матеріально-речових пропорцій для всіх сільськогосподарських підприємств, що знаходяться в різних природно-економічних умовах [14].

Економічні методи державного регулювання земельних зносин в Україні відповідно до законодавства реалізуються шляхом:

- ✓ введення платні за придбання землі [5];
- ✓ сплати щорічного земельного податку або орендної плати, які визначаються залежно від кадастрової оцінки, якості та місця розташування земельної ділянки [4];
- ✓ запровадження пільг щодо платні за землю;
- ✓ розробки і функціонування механізму визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам за погіршення якості земель або приведення їх у непридатність для використання за цільовим призначенням [13].

На нашу думку, земельному праву притаманні такі методи регулювання:

- ✓ імперативний, який використовує обов'язкові до виконання розпоряджень і заборон;
- ✓ диспозитивний, який визначає лише межі поведінки учасників відповідних зносин, що дає їм можливість вільно і самостійно регулювати свої стосунки у встановленому порядку [11].

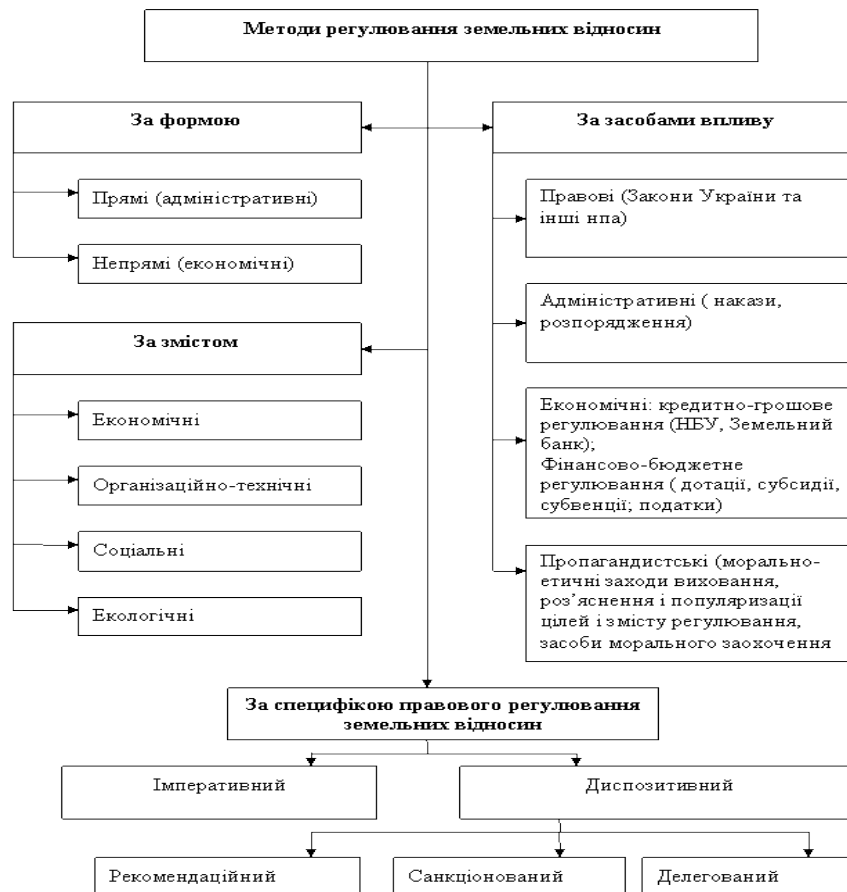


Рис. 1. Методи регулювання земельних зносин [12]

Метод імперативного впливу застосовують у галузі управління використанням і охороною земель при визначенні порядку реалізації функцій державного управління, веденні державного земельного кадастру, забезпеченні земельного моніторингу, здійсненні землевпорядкування, визначенні порядку проведення земельних аукціонів і конкурсів, встановленні обмежень використання земель за цільовим

призначенням тощо [16].

Диспозитивний метод притаманний регулюванню відносин власників земельних ділянок з приводу використання та самостійного господарювання на землі. Власник має право на свій розсуд розпоряджатися належною йому земельною ділянкою у межах, встановлених законом [17].

У юридичній літературі розрізняють три основні різновиди диспозитивного методу регулювання земельних правових відносин – рекомендаційний, санкціонований та делегований [12].

Рекомендаційний метод правового регулювання полягає у наданні суб'єкту земельних зносин можливості самостійно вибрати спосіб альтернативної поведінки для досягнення поставленої мети. Так, у ст. 140–141 Земельного Кодексу України серед підстав припинення прав на земельну ділянку передбачено право добровільної відмови власника землі або землекористувача від права на земельну ділянку [1]. Отже, власникові земельної ділянки та землекористувачеві надається право альтернативного вибору: або використовувати земельну ділянку за основним цільовим призначенням, або відмовитися від неї у встановленому порядку.

Санкціонований метод дозволяє суб'єкту земельних відносин самостійно приймати рішення про реалізацію своїх земельних повноважень [3,4].

Делегований метод правового регулювання передбачає надання прав і свобод суб'єктам земельних зносин. Прикладом може бути ст. 11 Земельного Кодексу України, згідно з якою повноваження районних у містах рад у галузі земельних зносин визначаються міськими радами [1].

Під час воєнного стану внесено чимало змін до земельного законодавства. За період дії воєнного стану законодавство, яке регулює земельні зносини, змінювалося неодноразово. Деякі обмеження, введені на початку дії воєнного стану, вже були законодавчо ослаблені, а для певних зумовлених або видозмінених війною правовідносин – передбачив нове регулювання.

21 березня 2022 року набула чинності Постанова КМ України «Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації» № 326 від 20 березня 2022 р. Порядок передбачає можливість визначення шкоди та збитків, спричинених війною на території України. Зокрема, Порядок встановлює методику, яка передбачає розрахунок основних показників для оцінки втрат земельного фонду, а саме:

фактичні витрати на рекультивацию земель, які були порушені внаслідок бойових дій, будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій для облаштування державного кордону;

✓ завдані збитки власникам (землекористувачам) земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

✓ витрати на відновлення меліоративних площ;

✓ витрати на розмінування [8].

Описана методика затверджена наказом Міністерством аграрної політики, за погодженням з Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України протягом шести місяців із дати набрання чинності Порядку. Обласні, Київська міська державні адміністрації (на період воєнного стану - військові адміністрації) будуть відповідальними за визначення шкоди та збитків, що здійснюватиметься на основі запропонованої методики.

З урахуванням потреби воєнного часу у спрощенні передачі землі в користування для проведення посівної кампанії, 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-IX від 24 березня 2022 року. Він передбачив те, що [7]:

1) автоматично продовжуються строком на рік договори користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення усіх форм власності, строк яких завершився під час воєнного стану, без волевиявлення сторін;

2) землевласники та землекористувачі звільняються від відповідальності за невикористання земельних ділянок за їх цільовим призначенням;

3) земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності можуть надаватися у користування лише для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

4) забороняється безоплатна приватизація земельних ділянок;

5) не проводяться земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності;

6) постійні користувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності можуть передавати їх в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва строком до року;

7) орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності без згоди землевласника можуть передавати свої права оренди, суборенди іншим особам на строк до одного року за договорами в електронній формі;

8) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також ті, що залишились у

колективній власності, нерозподілені та невитребовані земельні ділянки та земельні частки (паї) передаються в оренду на строк до одного року на таких умовах:

- а) розмір орендної плати не перевищує 8% нормативної грошової оцінки земельної ділянки [3];
- б) договір укладається в електронній формі та засвідчується кваліфікованими електронними підписами сторін;
- в) формування земельної ділянки для її передачі в оренду здійснюється без внесення відомостей до Державного земельного кадастру та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації з інвентаризації;
- г) державна реєстрація договору здійснюється районною військовою адміністрацією право оренди не підлягає державній реєстрації;
- д) договір не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено (навіть у тому випадку, якщо воєнний стан було припинено раніше);
- е) орендар земельної ділянки не має переважного права орендаря на поновлення договору або купівлю ділянки, прав на компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки, передачу ділянки в суборенду, встановлення сервітуту, будівництво на ділянці, зміну її цільового призначення тощо.

З метою надання та зміни цільового призначення земельних ділянок для розміщення виробничих потужностей підприємств, що переміщуються (евакууються) із зони бойових дій, розміщення об'єктів для тимчасового перебування внутрішньо переміщених осіб, ведення сільськогосподарського виробництва, сталого функціонування газотранспортної та газорозподільної систем, водопостачання і водовідведення, виробництва тепла, електронних комунікацій 12 травня 2022 року було прийнято Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану" (законопроект № 7289 від 15 квітня 2022 року). У ньому пропонується передбачити можливість:

- 1) передавати в оренду земельні ділянки, що переходять до комунальної власності територіальних громад, без державної реєстрації права комунальної власності на них;
- 2) передавати земельні ділянки державної, комунальної власності в оренду без проведення земельних торгів (з визначенням певних умов передачі в договорі оренди) для:
 - а) розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій (у тому числі тих, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави);
 - б) розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай / мультимодальних терміналів та виробничо-перевантажувальних комплексів, якщо Державна служба морського та річкового транспорту України/Міністерство інфраструктури України прийме рішення про доцільність їх будівництва (розширення);
 - в) розміщення морських портів;
 - г) будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів;
 - д) товарного сільськогосподарського виробництва;
- 3) передавати в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності, що не віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, без зміни їх цільового призначення;
- 4) передавати земельні ділянки комунальної власності у постійне користування виконавчим органам сільських, селищних, міських рад для розміщення об'єктів для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб (передача земельних ділянок державної, комунальної власності для таких цілей на інших речових правах фізичним та юридичним особам забороняється);
- 5) розміщувати тимчасові споруди, їх комплекси, інженерні мережі, призначені для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб на земельних ділянках усіх категорій земель та без зміни їх цільового призначення (виняток складають землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного, історико-культурного та лісогосподарського призначення);
- 6) змінювати цільове призначення земельної ділянки на підставі мотивованого висновку уповноваженого органу містобудування та архітектури відповідної ради, у разі відсутності містобудівної документації на місцевому рівні;
- 7) не дотримуватись правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території у разі будівництва для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб;
- 8) безперешкодного та безкоштовного доступу до земельних ділянок усіх форм власності для структур, відповідальних за обслуговування газо-, водо-, теплопостачальної систем та операторів електронних комунікацій з метою швидкої ліквідації аварій [7].

14 травня 2022 року набрала чинності Постанова КМ України "Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану" № 564 від 7 травня 2022 року. Вона визначила умови ведення Державного земельного кадастру протягом дії воєнного стану в Україні та одного місяця з дня його припинення/скасування.

Згідно з Постановою КМУ № 564 від 7 травня 2022 року, припиняється доступ користувачів до Державного земельного кадастру в межах адміністративно-територіальних одиниць, перелік яких затверджується Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру за погодженням з Міністерством аграрної політики та продовольства. Такий перелік визначається з урахуванням переліку адміністративно-територіальних одиниць, в межах яких припиняється доступ користувачів до єдиних та державних реєстрів, і які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або які перебувають у тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні), а також переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії. Однак, в межах адміністративно-територіальних одиниць, які до такого переліку не входять, ведення операцій із Державного земельного кадастру забезпечується з урахуванням таких особливостей [10]:

1) внесення відомостей (змін до відомостей) до Державного земельного кадастру здійснюється виключно державними кадастровими реєстраторами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру та його територіальних органів, включеними до переліку, що затверджується Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру за погодженням із Міністерством аграрної політики;

2) надання доступу до Державного земельного кадастру користувачам, які мали такий доступ до 24 лютого 2022 року, здійснюється за рішенням Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру на підставі їх звернень (надання доступу новим користувачам відбувається у встановленому законодавством загальному порядку);

3) надання відомостей із Державного земельного кадастру може здійснюватися також адміністраторами центрів надання адміністративних послуг або уповноваженими посадовими особами виконавчих органів місцевого самоврядування, зокрема:

а) витягів із Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру;

б) довідок, що містять узагальнену інформацію про землі (території), за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру;

в) копій з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану) [10].

Користування відомостями Державного земельного кадастру про координати поворотних точок меж об'єктів Державного земельного кадастру дозволяється лише особам, визначеним у Переліку кадастрових реєстраторів, а також визначеним сертифікованим інженерам-землевпорядникам та інженерам-геодезістам. Такі відомості не зазначаються у витягах із Державного земельного кадастру, викопіюваннях з картографічної основи Державного земельного кадастру, копіях документів Державного земельного кадастру ;

Публічна кадастрова карта не функціонує. Оприлюднення відомостей Державного земельного кадастру через Публічну кадастрову карту не здійснюється.

Додатково, на дії воєнного стану в Україні та одного місяця з дня його припинення/скасування, 14 травня 2022 року Постановою КМ України "Деякі питання регулювання земельних відносин" № 563 від 10 травня 2022 року було призупинено реалізацію пілотного проекту, згідно з яким розробники документації із землеустрою мали б отримали можливість вносити відомості до Державного земельного кадастру самостійно [9].

9 червня 2022 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану». У ньому прописані особливості передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до року. Передача в оренду таких ділянок має відбуватися з обов'язковим дотриманням умов:

✓ 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 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; 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;

✓ договір оренди землі може передбачати передачу в оренду декількох земельних ділянок одним орендодавцем;

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

✓ право оренди земельної ділянки не підлягає державній реєстрації;

✓ договір оренди землі, а також зміни до нього, договір про розірвання такого договору оренди підлягають державній реєстрації;

✓ право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору оренди земельної ділянки;

✓ примірник зареєстрованого договору оренди землі протягом трьох робочих днів з моменту його реєстрації орендодавець надсилає електронною поштою до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин;

✓ договір оренди землі не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено;

✓ якщо договір оренди землі 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 з дня закінчення строку дії договору оренди до дня закінчення збирання врожаю;

✓ передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності, яка не віднесена до цієї категорії земель, здійснюється без зміни її цільового призначення.

Передача в оренду земельних ділянок без проведення земельних торгів може здійснюватися для:

✓ розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій (у тому числі тих, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави);

✓ розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай, доцільність будівництва (розширення) яких визначена рішенням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері внутрішнього водного транспорту;

✓ будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів;

✓ товарного сільськогосподарського виробництва;

✓ розміщення морських портів.

Спрощено порядок встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок для цілей:

✓ переміщення виробничих потужностей підприємств, евакуйованих із зони бойових дій;

✓ розміщення річкових та морських портів на річці Дунай;

✓ нового будівництва, реконструкції будівель для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб;

✓ об'єктів дорожньо-транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу);

✓ місць тимчасового зберігання відходів від руйнувань, зумовлених бойовими діями, терористичними актами, диверсіями або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків;

✓ будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів, дозволяється без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеним відповідною містобудівною документацією, за умови, що розміщення на земельній ділянці відповідних об'єктів не призведе до порушення обмежень у використанні земель, вимог нормативно-правових актів, будівельних норм та інших нормативних документів, обов'язковість застосування яких встановлена законодавством [7].

Здійснено зміни цільового призначення земельної ділянки для:

✓ розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій (у тому числі тих, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави);

✓ розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай,

✓ будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів дозволяється без сплати втрат лісогосподарського та сільськогосподарського виробництва та без розроблення документації із землеустрою.

Обстежувальні, вишукувальні та топографо-геодезичні роботи під час воєнного стану можуть виконувати тільки за умови отримання спеціального дозволу від Служби безпеки України.

Договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервіту, строк яких закінчився після введення воєнного стану, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної та приватної власності вважаються поновленими на рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Під час воєнного стану 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.

Під час дії воєнного стану не проводяться земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності.

Землекористувачі, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення

державної, комунальної власності на праві постійного користування, емфітевзису, можуть передавати такі земельні ділянки в оренду строком до одного року для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

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. Про передачу права оренди, суборенди особа, яка його передала, письмово повідомляє орендодавця протягом 5 днів з дня державної реєстрації договору про передачу права землекористування.

До розробників документації із землеустрою, виконавців топографо-геодезичних і картографічних робіт загальнодержавного призначення на відповідних територіях не застосовуються вимоги щодо обов'язкового страхування відповідальності перед замовниками та третіми особами за шкоду, що може бути заподіяна внаслідок необережності, недогляду і професійних помилок.

Терміни сплати землекористувачем (крім землекористувачів земель державної, комунальної власності) орендної, суборендної плати за земельні ділянки, плати за встановлення земельного сервіту, суперфіцію, які настали під час дії воєнного стану, переносяться на строк до 6 місяців з дня припинення або скасування воєнного стану [6].

Таким чином, на законодавчому рівні системно врегульовані земельні відносини в умовах воєнного стану, що передбачає багато спрощень та обмежень для забезпечення функціонування аграрного сектору економіки та прискореного відновлення інфраструктури України. Обмеження мінімізують кількість зловживань, яка могла би суттєво збільшитись в умовах воєнного стану за відсутності належного контролю. Тому, закладена регулятивна основа для відновлення України допоможе пришвидшити ліквідацію наслідків війни.

ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Ефективне поєднання методів регулювання і управління земельними зносинами передбачає створення сприятливих умов для інвестиційної привабливості та розробки програм державного розвитку.

Нами були зроблені висновки, що основні напрями вдосконалення земельних зносин в Україні можуть передбачати:

- ✓ юридичне закріплення прав власності на землю за користувачами та власниками;
- ✓ формування земельного ринку, яке включає систему оцінки земельних ділянок і визначення ціни землі (при цьому необхідно враховувати цільове використання землі, обмеження розмірів землекористування, встановлення термінів між покупкою і продажем ділянки та інші обмеження, які виключають можливість спекуляції землею);
- ✓ створення інфраструктури земельного ринку, зокрема, земельного та іпотечного банку дозволить скоротити фінансові затрати на виробництво, розширити об'єми інвестиційного кредиту шляхом залучення кредитних ресурсів і буде сприяти концентрації землекористування;
- ✓ введення платності користування землею незалежно від форм власності шляхом введення земельного податку і земельної плати в залежності від грошової оцінки земель;
- ✓ розробка законодавчої бази купівлі продажу землі, механізму її відчуження (в зв'язку з недосконалістю питання про ціну землі доцільно обмежитись продажем земель несільськогосподарського призначення, а на землях сільськогосподарського призначення орендою);
- ✓ введення застави землі для одержання товаровиробниками необхідних коштів на розвиток виробництва;
- ✓ здійснення державного контролю за використанням і охороною землі;
- ✓ формування екологічно стійких землеволодінь і землекористувань з урахуванням природних ландшафтів.

Отже, концепція сучасної земельної реформи повинна ґрунтуватися на системному підході щодо вирішення соціальних, економічних та екологічних проблем, раціонального вискоєфективного використання земельних ресурсів, підвищення родючості та всебічної охорони ґрунтів, а також поступовому формуванні цивілізованого та регульованого державою земельного ринку, запровадженні ринкових цін на землю та створення земельного банку.

Література

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
2. Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок і земельних часток (паїв). Указ Президента України від 19.08.2008 р. № 725/2008. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/725/2008>.

3. Про оренду земель. Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
4. Про оцінку земель. Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.
5. «Про плату за землю» Закон України. Практичний посібник з питань земельної реформи (збірник документів). К.: 1996. 283 с.
6. 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. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>.
7. 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. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>.
8. Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації. Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок від 20.03.2022 № 326. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-%D0%BF#Text>.
9. Деякі питання регулювання земельних відносин. Постанова Кабінету Міністрів України; Перелік від 10.05.2022 № 563. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-2022-%D0%BF#Text>.
10. Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану. Постанова Кабінету Міністрів України від 07.05.2022 № 564. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-%D0%BF#Text>.
11. Козловський С. В., Заболотний О. Г., Махначова Н. М. Регулювання земельних відносин в процесі ринкової трансформації. *Ефективна економіка*. 2012. № 5. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1119>
12. Новаковський Л.Я. Шляхи удосконалення законодавчого забезпечення регулювання земельних відносин. *Землевпорядний вісник*. 2009. № 4. С. 20–24.
13. Новаковський Л.Я. Шляхи удосконалення законодавчого забезпечення розвитку земельних відносин в Україні. *Економіка АПК*. 2009. № 3. С. 21–23.
14. Саблук П.Т. Реформування земельних відносин, форм власності і господарювання (методичні положення). К.: ІАЕ, 1995. 360 с.
15. Третяк А.М. Земельні економічні відносини прав власності та користування землею в Україні: законодавчо-нормативні проблеми їх регулювання. *Продуктивні сили і регіональна економіка: зб.наук.пр.: у 2-х ч. Ч.2*. К.: РВПС України НАН України, 2009. С.13–20.
16. Федоров М. М. Нормативна грошова оцінка земель як складова механізму регуляторної політики держави. *Економіка АПК*. 2009. № 11. С. 3–10.
17. Ходаківська О.В. Земельні ресурси. Орендні земельні відносини. Перспективи та можливі ризики розвитку сільського господарства України у 2017 році: науково-аналітичний прогноз. За ред. Ю.О. Лупенка, М.І. Пугачова, В.Я. Месель-Веселяка. К. ННЦ “ІАЕ”, 2017. 32 с.

References

1. Land code of Ukraine from 25.10.2001 No. 2768-III. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#text> [in Ukrainian].
2. About the unexpected approach to the protection of the rulers of land plots and land plots (shares). Order of the president of Ukraine from 19.08.2008 No. 725/2008. Retrieved from: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/725/2008> [in Ukrainian].
3. About the lease of land. Law of Ukraine from 06.10.1998 No. 161-XIV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#text> [in Ukrainian].
4. About land valuation. Law of Ukraine from 11.12.2003 No. 1378-IV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#text> [in Ukrainian].
5. Law of Ukraine “On payment for land”. Practical handbook on the nutrition of land reform (collection of documents). K. 1996. 283 p. [in Ukrainian].
6. About making changes to various legislative acts of Ukraine to the specifics of regulating land allocations in the minds of the military camp. Law of Ukraine from 12.05.2022 No. 2247-IX. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#text> [in Ukrainian].
7. About introducing changes to various legislative acts of Ukraine to create the minds for ensuring food security in the minds of the military camp. Law of Ukraine from 24.03.2022 No. 2145-IX. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#text> [in Ukrainian].
8. About the confirmation of the procedure for the identification of harm and violence imposed on Ukraine as a result of the armed aggression of the russian federation. Resolution to the Cabinet of Ministers of Ukraine; Order dated 20.03.2022 No. 326. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-%d0%bf#text> [in Ukrainian].
9. Actions for nutritional regulation of land drains. Resolution to the Cabinet of Ministers of Ukraine; Order dated 05.10.2022 No. 563. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-2022-%d0%bf#text> [in Ukrainian].
10. The activities of the supply and functioning of the state land cadastre in the minds of the military camp. Resolution to the Cabinet of Ministers of Ukraine dated 05.07.2022 No. 564. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-%d0%bf#text> [in Ukrainian].
11. Kozlovsky S.V., Zabolotny O.G., Makhnachova N.M. Regulation of land yields in the process of market transformation. effective economy. 2012. No. 5. Retrieved from: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1119> [in Ukrainian].
12. Novakovsky L.Ya. Ways to improve the legislative provision of regulation of land allocations. Land-ordering messenger. 2009. No. 4. pp. 20–24 [in Ukrainian].
13. Novakovsky L.Ya. Ways to improve the legislative provision of development of land supply in Ukraine. Economics of the agro-industrial complex. 2009. No. 3. pp. 21–23 [in Ukrainian].

-
14. Sabluk P.T. Reform of land taxes, forms of power and government (methodological provisions). K.: IAE, 1995. 360 p. [in Ukrainian].
 15. Tretyak A.M. Land economic records of power rights and land acquisition in Ukraine: legislative and regulatory problems of their regulation. Productive forces and regional economy: collection of sciences, etc.: 2 parts. part 2. K.: RVPS of Ukraine NAS of Ukraine, 2009. pp. 13–20 [in Ukrainian].
 16. Fedorov M.M. Normative penny valuation of land as a warehouse for the mechanism of the regulatory policy of the state. Economics of the agro-industrial complex. 2009. No. 11. pp. 3–10 [in Ukrainian].
 17. Khodakivska O.V. Land resources. land grants. prospects and possible risks for the development of the agricultural dominion of Ukraine in 2017: scientific and analytical forecast. per ed. Yu.O. Lupenka, M.I. Pugachova, V.Ya. Mesel-Veselika. K. NSC “IAE”, 2017. 32 p. [in Ukrainian].