

Список використаних джерел

1. Фасад. Термінологічний словник-довідник з будівництва та архітектури. Р. А. Шмиг, В. М. Боярчук, І. М. Добрянський, В. М. Барабаш; за заг. ред. Р. А. Шмига. Львів, 2010. 200 с.
2. [Електронний ресурс]. URL: <https://glazingmag.ru/dvojnoj-fasad-universalnoe-reshenie/>.
3. [Електронний ресурс]. URL: <https://fasadinfo.ua/articles/fasad/1862>.

УДК 332.33

ОСОБЛИВОСТІ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Автор – Радневич В.¹, студ. гр. ГІЗ-19

Науковий керівник – к. е. н., доц. каф. автомобільних доріг,
геодезії та землеустрою О. Кульбака²

¹Vladred200221@gmail.com, ²kulbaka.olesia@365.pgasa.dp.ua

Придніпровська академія будівництва та архітектури

Постановка проблеми. Війна, розпочата 24.02.2022 р., назавжди змінила хід історії сучасної України. Ці події зачепили всі можливі сфери суспільства, не оминувши і земельні відносини. Земля в нашій державі є найбільшою цінністю, оскільки саме вона є вихідним фактором виробництва та запорукою економічного розвитку. З огляду на це в умовах воєнного стану врегулювання земельних відносин відіграє неабияку роль, тому що від цього залежить безпека не лише земельної та аграрної сфер, а й усієї країни в цілому.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Задля цього законодавець прийняв низку нормативно-правових актів, які спрямовано на пристосування цих відносин до нової дійсності. Основними серед них є Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» (далі також – Закон № 2145-ІХ) та новоприйнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» (далі також – Закон № 2211-ІХ), який на момент написання статті направлено на підпис Президенту України. Окрім законодавства використано та проаналізовано також статті таких авторів як Н. Муравська, Д. Черніков.

Постановка завдання. Основним завданням дослідження є аналіз нормативно-правового і методологічного забезпечення та регулювання земельних відносин під час воєнного стану в Україні.

Виклад основного матеріалу. Згідно з Постановою 564, припиняється доступ користувачів до ДЗК в межах адміністративно-територіальних одиниць, перелік яких затверджується Державною службою з питань геодезії, картографії і кадастру («Держгеокадастр») за погодженням з Міністерством аграрної політики та продовольства («Мінагрополітики») [1].

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 або тимчасово окупованих збройними формуваннями російської федерації.

Публічна кадастрова карта не функціонуватиме, оприлюднення відомостей ДЗК через Публічну кадастрову карту не здійснюється [2].

Додатково, на аналогічний строк, 14 травня 2022 року Постановою КМ України призупинено реалізацію пілотного проекту, згідно з яким розробники документації із землеустрою мали б отримали можливість вносити відомості до ДЗК самостійно [3].

На час дії воєнного стану спрощено можливість отримання в користування земельних ділянок державної та комунальної власності. **Наразі заборонено проводити земельні торги щодо набуття прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності [4].**

Однак звертаємо увагу, що земельні ділянки можна надавати лише для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. При цьому законодавець упровадив іще одну особливість: якщо земельну ділянку сільськогосподарського призначення державної чи комунальної форми власності не віднесено до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, то її дозволено передавати в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без зміни цільового призначення [5].

Окрім цього, установлення чи зміна цільового призначення земельних ділянок для згаданих вище цілей, а також для розміщення об'єктів для тимчасового проживання ВПО, місць для зберігання відходів від руйнувань унаслідок введення бойових дій, об'єктів дорожньо-транспортної інфраструктури (окрім об'єктів дорожнього сервісу) допускається без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення

земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеним відповідною містобудівною документацією.

Основні обмеження на земельні ділянки під час воєнного стану.

Якщо під час воєнного стану закінчується строк дії договору оренди, то він автоматично продовжується ще на один рік. Тобто, фактично орендодавець обмежений в праві розпоряджатися щодо своєї земельної ділянки з питань оренди. Навіть якщо орендодавець планував після закінчення договору оренд продати землю, або самостійно обробляти її, то тепер йому доведеться почекати ще один рік. Ще цікавий нюанс в тому, що орендарі можуть передавати земельну ділянку в суборенду без згоди орендодавця строком до одного року.

Такі договори мають реєструватися військовими адміністраціями, а власника землі зобов'язані повідомити про це в 5 денний термін. Фактично земля може передаватися з рук в руки, а власник землі буде лише про це повідомлений, тобто його право на вибір орендаря обмежений.

Земельні торги, які стосуються передачі землі в оренду проводити заборонено. Якщо торги було розпочату до початку дії воєнного стану, але станом на 24.02.2022 року вони не завершені, то вони також скасовуються.

Угоди щодо відчуження земельних ділянок проводяться лише тими нотаріусами, які отримали доступу до реєстрів від Міністерства юстиції. Також важливо, щоб при укладенні такого правочину нотаріус мав змогу перевірити інформацію щодо наявності обтяжень на земельну ділянку, інакше оформити угоду буде неможливо.

Висновки. Отже, як вбачається з вищенаведеного, війна внесла свій відбиток на всі сфери життя. Національне законодавство адаптується та змінюється відповідно до поставлених викликів. Звичайно деякі обмеження щодо розпорядження землею під час війни існують, але вони змінюються та доповнюються, а тому важливо за ними спостерігати, щоб не пропустити важливих змін. Або скористатися допомогою фахівців, які допоможуть розібратися з наявними обмеженнями щодо розпорядження землею під час війни.

Отже, як спрощення, так і обмеження у врегулюванні земельних відносин в умовах воєнного стану спрямовано на надання пріоритету публічним інтересам над приватними. Такі дії держави є цілком зрозумілими, оскільки в такий час необхідно мобілізувати максимальну кількість ресурсів для перемоги над ворогом. Проте чи позитивно відобразяться такі зміни у післявоєнний час на земельні відносини та як надалі діятиме держава – побачимо згодом [6].

Список використаних джерел

1. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних

реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України № 480 від 19 квітня 2022 року. URL: https://ips.ligazakon.net/document/view/kp220480?utm_source=jurliga.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=jl03&_ga=2.187771432.1687165394.1673987729-40132754.1650566289

2. Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України № 564 від 7 травня 2022 року). URL: https://ips.ligazakon.net/document/view/kp220564?utm_source=jurliga.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=jl03&_ga=2.155796923.1687165394.1673987729-40132754.1650566289

3. Деякі питання регулювання земельних відносин : Постанова Кабінету Міністрів України № 563 від 10 травня 2022 року. URL: https://ips.ligazakon.net/document/view/kp220563?utm_source=jurliga.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=jl03&_ga=2.217656726.1687165394.1673987729-40132754.1650566289

4. Муравська Н. Державне регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану. 2022.

5. Черніков Д. Ю. Обмеження щодо розпорядження землею під час воєнного стану. 2022. URL: <https://prihodko.com.ua/my-i-zmi/my-i-zmi/stattya/obmezhennya-shhodo-rozporyadzhennya-zemleyu-pid-chas-voyennogo-stanu/>

6. Про оренду землі : Закон України (редакція від 26.09.2022 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>