

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.76.2.2>

ОБМЕЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ ГРОМАДЯН В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ В УКРАЇНІ

Коваленко Т.О.,
*доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри земельного та аграрного права
Навчально-наукового інституту права
Київського національного університету імені Тараса Шевченка
kovalenko.tetyana@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0002-7103-6209>*

Заєць О.І.,
*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри
земельного та аграрного права
Навчально-наукового інституту права
Київського національного університету імені Тараса Шевченка
<https://orcid.org/0000-0001-7969-2465>
olenazaiets@knu.ua*

Коваленко Т.О., Заєць О.І. Обмеження земельних прав громадян в умовах воєнного стану в Україні.

В статті досліджено нормативно-правові акти земельного законодавства, які були прийняті у зв'язку із введенням воєнного стану в Україні з 24 лютого 2022 р., здійснено аналіз практики їх застосування, а також обґрунтовано систему обмежень земельних прав громадян в умовах воєнного стану. Встановлено, що земельні права відсутні в переліку прав, які не можуть бути обмежені в умовах воєнного стану згідно ст. 64 Конституції України, тому в умовах збройної агресії російської федерації починаючи з 24 лютого 2022 р. в Україні такі права були обмежені із врахуванням державних потреб та інтересів. В статті обґрунтовано, що систему обмежень земельних прав громадян в умовах воєнного стану складають: а) обмеження прав громадян – власників земельних ділянок, а саме: реквізиція; обмеження права розпорядження земельною ділянкою (поновлення договорів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності без згоди їх власників та передача орендарями, суборендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності прав оренди, суборенди іншим особам без згоди їх власників); обмеження повноважень власників земельних ділянок щодо володіння та користування такими ділянками в частині надання згоди на доступ до таких ділянок, а також право на компенсацію шкоди, заподіяної земельним ділянками правомірними діями; б) обмеження прав громадян – користувачів земельних ділянок, зокрема прав орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, в) обмеження права громадян України на приватизацію земельних ділянок, г) обмеження права на земельну інформацію. Автори наголошують, що земельне законодавство, яке встановлює обмеження земельних прав громадян в умовах воєнного стану, не завжди є послідовним і нерідко викликає проблеми під час реалізації зазначених обмежень, що обумовлює необхідність наступних законодавчих змін та/або нових судових позицій.

Ключові слова: воєнний стан; земельні права; право власності на землю; право оренди землі; право на земельну інформацію; обмеження земельних прав; реквізиція земельної ділянки.

Kovalenko T.O., Zaiets O.I. Limitation of Land Rights of Citizens Under Martial Law in Ukraine.

The article examines the normative legal acts of land legislation that were adopted in connection with the introduction of martial law in Ukraine from February 24, 2022, analyzes the practice of their application, and also substantiates the system of restrictions on citizens' land rights under martial law. It has been proven

that land rights are not included in the list of rights that cannot be restricted under martial law conditions according to Art. 64 of the Constitution of Ukraine, therefore, in the conditions of armed aggression of the Russian Federation, starting from February 24, 2022, such rights were limited in Ukraine, taking into account state needs and interests. The article substantiates that the system of restrictions on land rights of citizens under martial law consists of: a) restrictions on the rights of citizens - owners of land plots, namely: requisition; restriction of the right to dispose of a plot of land (renewal of contracts regarding privately owned agricultural plots of land without the consent of their owners and the transfer by tenants, sublessees of privately owned agricultural plots of land of lease, sublease rights to other persons without the consent of their owners); limiting the powers of land plot owners regarding the possession and use of such plots in terms of granting consent for access to such plots, as well as the right to compensation for damage caused by land plots by lawful actions; b) restriction of the rights of citizens - users of land plots, in particular the rights of tenants of agricultural land plots, c) restriction of the right of Ukrainian citizens to privatize land plots, d) restriction of the right to land information. The authors emphasize that the land legislation, which establishes restrictions on the land rights of citizens under martial law, is not always consistent and often causes problems during the implementation of these restrictions, which necessitates further legislative changes and/or new judicial positions.

Keywords: land requisition; land rights; land ownership; martial law; the right to lease land; the right to land information; restriction of land rights.

Постановка проблеми. У зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України Указом Президента «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 р. в Україні було введено воєнний стан із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 р., який продовжено по цей час. Згідно Закону України «Про правовий режим воєнного стану» від 12 травня 2015 р. воєнний стан – це особливий правовий режим, що вводиться в Україні або в окремих її місцевостях у разі збройної агресії чи загрози нападу, небезпеки державній незалежності України, її територіальній цілісності та передбачає надання відповідним органам державної влади, військовому командуванню, військовим адміністраціям та органам місцевого самоврядування повноважень, необхідних для відвернення загрози, відсічі збройної агресії та забезпечення національної безпеки, усунення загрози небезпеки державній незалежності України, її територіальній цілісності, а також тимчасове, зумовлене загрозою, обмеження конституційних прав і свобод людини і громадянина та прав і законних інтересів юридичних осіб із зазначенням строку дії цих обмежень.

Згідно ст. 64 Конституції України в умовах воєнного стану можуть встановлюватися окремі обмеження прав і свобод із зазначенням строку дії цих обмежень. Земельним кодексом України від 25 жовтня 2001 р. (далі – ЗКУ), Законом України «Про оренду землі» в редакції від 2 жовтня 2003 р., іншими законами визначено порядок набуття та реалізації земельних прав громадян, серед яких права власності на землю (приватної та довірчої), права землекористування (право постійного землекористування, право оренди земельної ділянки), права на чужі земельні ділянки (сервітут, емфітевіс, суперфіцій), право на земельну частку (пай) тощо. Земельні права відсутні в переліку прав, які не можуть бути обмежені в умовах воєнного стану згідно ст. 64 Конституції України, тому актуальним є питання щодо того, які земельні права та в якому обсязі зазнали обмежень в умовах воєнного стану.

Стан опрацювання проблематики. Питанням сутності, видам та особливостям реалізації земельних прав, а також їх обмеженням присвятили свої праці такі вчені-правники як Бусуйок Д.В., Гринько С.В., Заєць О.І., Ільницька (Ільків) Н.В., Каракаш І.І., Костяшкін І.О., Кулинич П.Ф., Марусенко Р.І., Мірошниченко А.М., Мякоход Ю.В., Носік В.В., Третяк Т.О., Федчишин Д.В., Харитонova Т.С., Шульга М.В. та інші вчені. Окремі проблеми правового регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану були висвітлені у працях Заєць О.І., Коваленко Т.О., Коломійцевої Д.М., Марченко С.І., Сафонові К.В. та інших вчених. В той же час практика реалізації чинного земельного законодавства дає підґрунтя для подальших досліджень у напрямку реалізації земельних прав та їх обмеження в умовах воєнного стану в Україні.

Формулювання мети статті. Метою даного дослідження є вивчення нормативно-правових актів земельного законодавства, які були прийняті у зв'язку із введенням воєнного стану в Україні з 24 лютого 2022 р., аналіз практики їх застосування, а також обґрунтування системи обмежень земельних прав громадян в умовах воєнного стану та їх науково-практична характеристика.

Виклад основного матеріалу. Особливості набуття та реалізації прав на землю в умовах воєнного стану в Україні, введеного у зв'язку із збройною агресією російської федерації, врегульовані низкою

законів, серед яких Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 р., Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12 травня 2022 р., Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19 жовтня 2022 р. Згідно цих Законів Розділ X «Перехідні положення» ЗКУ було доповнено п. 27, яким визначено особливості регулювання земельних відносин під час дії воєнного стану.

Аналіз зазначених вище нормативно-правових актів дає підстави виокремити наступні різновиди обмежень земельних прав громадян в умовах воєнного стану. Насамперед, це обмеження прав громадян – власників земельних ділянок. Відповідно до ст. 8 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» до заходів правового режиму воєнного стану віднесено примусове відчуження земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, для потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану в установленому законом порядку. Порядок такого примусового відчуження врегульований Законом України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» від 17 травня 2012 р. Так, згідно зазначеного Закону примусове відчуження земельної ділянки полягає у позбавленні власника права власності на індивідуально визначену ділянку, що перебуває у приватній власності та яка переходить у власність держави для використання в умовах правового режиму воєнного стану за умови попереднього або наступного повного відшкодування її вартості. Примусове відчуження земельної ділянки в умовах правового режиму воєнного стану може здійснюватися з попереднім повним відшкодуванням її вартості. Лише у разі неможливості попереднього повного відшкодування за примусово відчужену земельну ділянку така ділянка примусово відчужується з наступним повним відшкодуванням її вартості. Таким чином, зазначеним Законом встановлена можливість здійснення так званої реквізиції землі та іншого майна [1, с. 184].

У ст. 23 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» конкретизовано, що примусове відчуження земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, в умовах правового режиму воєнного стану, якщо не було здійснено попереднє повне відшкодування її вартості, тягне за собою наступне повне відшкодування її вартості в порядку, визначеному законом. При цьому якщо земельна ділянка, що була примусово відчужена у громадян, після скасування правового режиму воєнного стану збереглася, колишній власник або уповноважена ним особа має право вимагати у судовому порядку її повернення на умовах, визначених законом. Крім цього, колишній власник земельної ділянки, примусово відчуженої у зв'язку із запровадженням та здійсненням заходів правового режиму воєнного стану, може вимагати взамін надання йому іншої земельної ділянки, якщо це можливо.

До обмежень права приватної власності на землю можна віднести також обмеження права розпорядження земельною ділянкою, зокрема:

а) поновлення договорів оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності без згоди власників таких ділянок та

б) передача орендарями, суборендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності прав оренди, суборенди іншим особам для використання земельної ділянки за цільовим призначенням без згоди власників таких ділянок.

Зокрема, згідно Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 р. були поновленими на один рік без волевиявлення сторін договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності, строк користування якими закінчився після введення воєнного стану до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19 жовтня 2022 р. Оскільки процедура автоматичного однорічного поновлення зазначених вище договорів закріплена у ЗКУ згідно Закону від 24 березня 2022 р., то договори автоматично поновлені з часу набуття чинності вказаним Законом, тобто з 7 квітня 2022 р. Закінчення автоматичного однорічного поновлення відбулося 19 листопада 2022 р. на підставі Закону від 19 жовтня 2022 р. Тобто, вищевказані договори щодо земельних ділянок

сільськогосподарського призначення, які не містять умову про автоматичне поновлення і припинили свою дію у період з 7 квітня 2022 р. по 18 листопада 2022 р. включно, автоматично поновлюються на один рік [2]. На думку практиків також договори оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, якщо строк дії договору оренди землі, що не містить умови про його поновлення, закінчився у день або після смерті орендодавця (відповідно до ст. 19 Закону України «Про оренду землі»), також автоматично поновлюються на один рік, якщо вони закінчили свою дію у період з 7 квітня 2022 р. по 18 листопада 2022 р. і орендар не подав відповідну заяву [2].

Автоматична пролонгація договорів оренди земель сільськогосподарського призначення неоднозначно оцінюється практикою і вже має перші приклади судових рішень. Так, у справі № 563/376/22-ц [3] власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення звернувся з позовом до орендаря про витребування майна з чужого незаконного володіння. Договір мав припинитися в червні 2022 р. В суді першої інстанції [4] було доведено підробку додаткової угоди про продовження договору оренди і позов було задоволено. Подана відповідачем апеляційна скарга [5] задоволена не була з наступних міркувань. «Системне телеологічне тлумачення зазначених приписів дозволяє зробити висновок про те, що законодавець під час дії воєнного стану дозволив вважати поновленими на один рік без волевиявлення сторін договори оренди земельних ділянок саме для спрощення оформлення відповідних змін для тих сторін, які бажають продовжити дані правовідносини. Однак, заборона припиняти такі правовідносини із наведених апелянтом правових норм (*п. 1, 10 п. 27 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ — Т.К., О.З.*) не вбачається. Таким чином, посилання апелянта на те, що позивач обрав неефективний спосіб захисту своїх прав, є неприйнятним». Таким чином, суд даної апеляційної інстанції вважає такий варіант поновлення права оренди землі правом, а не обов'язком. Тобто в розумінні суду воно не є обмеженням права власності. У Верховному Суді відкрите касаційне провадження по даній справі [3]. Одним з аргументів скаржника є відсутність висновку Верховного Суду щодо питання застосування норми права у подібних правовідносинах, а саме пп. 1 п. 27 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ. Отже, Верховний Суд має відповісти на питання: чи є пролонгація договору оренди землі за пп. 1 п. 27 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ правом чи обов'язком сторін, а відповідно і обтяженням права власності на землю.

Інший випадок обмеження права власності на землю в умовах воєнного стану – це право орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності 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 і має містити відомості про: сторони договору; право землекористування, яке передається (із зазначенням площі, кадастрового номера земельної ділянки (за наявності), її цільового призначення, місця розташування, документа, що посвідчує право землекористування); строк, на який передається право (із зазначенням дати закінчення дії договору). Про передачу права оренди особа, яка його передала, письмово повідомляє орендодавця протягом п'яти днів з дня державної реєстрації договору про передачу права землекористування.

В умовах воєнного стану обмежуються повноваження власників земельних ділянок щодо володіння та користування такими ділянками в частині надання згоди на доступ до таких ділянок, а також право на компенсацію шкоди, заподіяної земельним ділянками правомірними діями суб'єктів, перелік яких визначений у п. 27 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ. Так, оператор газотранспортної системи, оператор газорозподільної системи, оператор газосховища, оператор системи розподілу, оператор системи передачі, підприємство питного водопостачання, підприємство централізованого водовідведення, теплогенеруюча, теплотранспортуюча, тепlopостачальна організація, оператор електронних комунікацій має право, без попереднього погодження з власниками та користувачами земельних ділянок, безперешкодного та безоплатного доступу до земельних ділянок усіх форм власності, на яких розташовані його об'єкти, а також у межах їх охоронних (спеціальних) зон, для забезпечення експлуатації та підтримання в належному стані газопроводів, газосховищ, об'єктів розподілу, передачі електричної енергії, об'єктів/систем централізованого водопостачання і водовідведення, об'єктів, призначених для виробництва, транспортування та постачання теплової енергії, електронної комунікаційної мережі, а також у разі аварії або загрози її виникнення (аварійної ситуації) для ліквідації аварії, її наслідків, проведення ремонту чи здійснення контролю за об'єктами газотранспортної системи, газосховищами, газорозподільної системи, об'єктами розподілу, передачі електричної енергії,

об'єктами/системами централізованого водопостачання і водовідведення, об'єктами, призначеними для виробництва, транспортування та постачання теплової енергії, об'єктами електронної комунікаційної мережі, для забезпечення захисту довкілля та екологічної безпеки, для забезпечення захисту населення та господарських об'єктів від впливу можливих аварій (аварійних ситуацій).

У разі аварії або загрози її виникнення (аварійної ситуації), які є наслідками бойових дій, зазначені вище суб'єкти звільняються від обов'язку відшкодування власникам землі та землекористувачам збитків, заподіяних, зокрема, внаслідок тимчасового зайняття земельних ділянок, погіршення якості ґрунтового покриву, недержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки, понесення витрат на поліпшення якості земель, за незавершений цикл сільськогосподарського обробітку ґрунту (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт).

Під час проведення у встановленому порядку капітальних та інших планових робіт, а також у разі аварії або загрози її виникнення (аварійної ситуації) оператор газотранспортної системи, оператор газорозподільної системи, оператор газосховища, оператор системи розподілу, оператор системи передачі, підприємство питного водопостачання, підприємство централізованого водовідведення, теплогенеруюча, теплотранспортуюча, тепlopостачальна організація, оператор електронних комунікацій зобов'язаний здійснювати відновлення земель, які зазнали змін у структурі рельєфу, до стану, придатного для обробітку, придатного для подальшого використання за цільовим призначенням, та звільняється від обов'язку за свій рахунок проводити рекультивацию земель після закінчення планових та аварійно-відновлювальних робіт.

До обмежень земельних прав громадян в умовах воєнного стану можна віднести також обмеження прав громадян – користувачів земельних ділянок. В першу чергу мова йде про обмеження права орендаря земельної ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності на передачу такої ділянки в суборенду. Так, відповідно до п. 27 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ суборендарі земельних ділянок можуть передавати на строк до одного року належне їм право суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Про передачу права суборенди особа, яка його передала, письмово повідомляє орендаря протягом п'яти днів з дня державної реєстрації договору про передачу права землекористування. При укладенні договорів про передачу права землекористування обмежуються також права сторін на поновлення таких договорів чи укладення їх на новий строк.

В умовах воєнного стану істотно обмежені правомочності орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року, а також орендарів земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв). Як передбачено п. 27 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ, орендарі зазначених земельних ділянок не мають 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 (будівель, споруд); 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. Такі договори оренди землі не можуть бути поновленими, укладеними на новий строк і припиняються зі спливом строку, на який їх укладено.

В умовах воєнного стану обмежені також права громадян України на приватизацію земельних ділянок, що є однією із підстав набуття права приватної власності на землю. Так, згідно п. 27 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ на період дії воєнного стану безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється. Необхідно зазначити, що в земельно-правовій науці обґрунтовується необхідність припинення приватизації землі і в мирний час [6, с. 48]. Аргументи вчених щодо існування значних корупційних ризиків у випадку безконкурентного набуття права на землю підтримує й судова практика. Так, у постанові

Великої Палати Верховного Суду від 29 вересня 2020 р. у справі № 688/2908/16-ц, зазначено, що розподіл землі є особливо чутливим до принципів справедливості, розумності і добросовісності (п. 6 ч. 1 ст. 3 ЦКУ). Неконкурентне надання землі у користування за наявності двох або більше охочих не відповідає зазначеним принципам. Зокрема, не можна вважати справедливим і розумним надання землі особі, яка раніше за інших дізналася про існування вільної земельної ділянки і звернулася з відповідною заявою. Крім того, такий підхід стимулює використання інсайдерської інформації, що є одним із проявів корупції, а тому є неприпустимим. Тим більше не можна вважати справедливим і розумним надання землі особі, яка пізніше за інших звернулася з відповідною заявою, але якій тим не менше надано перевагу. Такий підхід може створювати підґрунтя для розвитку корупції [7].

Починаючи з листопада 2022 р. в Україні була дозволена безоплатна передача земельних ділянок у приватну власність власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), а також безоплатна передача у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності ЗКУ згідно Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19 жовтня 2022 р. У зв'язку із цим, на практиці з очевидністю постає питання реалізації права на приватизацію, яке було визнане за громадянином в судовому порядку, як, наприклад, у постановках Верховного Суду від 23 листопада 2022 р. у справі № 692/769/21 (провадження № 61-6245св22), від 8 грудня 2022 р. у справі № 692/768/21 (провадження № 61-5004св22). На нашу думку, суд правомірно визнає за громадянином право на приватизацію земельної ділянки, що лише підтверджує у останнього наявність такого права (такий спосіб захисту як визнання не передбачає примусового виконання рішення суду). Але в силу положень п.п. 5 п. 27 Розділу X ЗКУ до закінчення періоду воєнного стану такий громадянин буде обмеженим у його здійсненні, за виключенням випадків розташування на такій земельній ділянці об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), власником яких є заявник, а також права на безоплатну передачу у приватну власність громадянину України земельної ділянки, переданої у користування до набрання чинності ЗКУ.

До обмежень земельних прав громадян в умовах воєнного стану можна віднести також істотні обмеження права на земельну інформацію, що пов'язано із призупиненням функціонування Державного земельного кадастру. Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12 травня 2022 р., функціонування Державного земельного кадастру вважається призупиненим з міркувань безпеки. Згідно Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р. Державний земельний кадастр – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж. Відомості Державного земельного кадастру є відкритими та загальнодоступними, крім випадків, передбачених зазначеним вище Законом.

У зв'язку із запровадженням воєнного стану рішення про відновлення або подальше призупинення функціонування Державного земельного кадастру приймається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, за погодженням із центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин. У період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України, районною військовою адміністрацією ведеться книга реєстрації землеволодінь і землекористувачів в умовах воєнного стану у паперовій та електронній формах.

Відповідно до наказу Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру «Про відновлення функціонування Державного земельного кадастру» від 9 червня 2022 р. № 141 функціонування Державного земельного кадастру було відновлено. Громадяни та юридичні особи можуть скористатися е-сервісами Держгеокадастру та замовити через особистий кабінет необхідні витяги з Державного земельного кадастру, нормативну грошову оцінку земельної ділянки (за місцезнаходженням земельної ділянки), виправлення технічної помилки у відомостях ДЗК тощо, або отримати зазначені послуги через ЦНАП.

При цьому необхідно враховувати, що орендар земельної ділянки, переданої в оренду у період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України, зо-

бов'язаний подати заяву про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки протягом двох місяців з дня відновлення функціонування Державного земельного кадастру. У разі якщо протягом трьох місяців з дня відновлення функціонування Державного земельного кадастру право оренди земельної ділянки не зареєстровано, договір оренди земельної ділянки вважається припиненим.

Висновки. На основі проведеного дослідження особливостей обмеження земельних прав громадян в умовах воєнного стану в Україні можна зробити наступні висновки.

1. Земельні права відсутні в переліку прав, які не можуть бути обмежені в умовах воєнного стану згідно ст. 64 Конституції України, тому в умовах збройної агресії російської федерації починаючи з 24 лютого 2022 р. в Україні такі права були обмежені на підставі Законів України від 24 березня 2022 р., від 12 травня 2022 р., від 19 жовтня 2022 р. для забезпечення державних потреб та інтересів.

2. До обмежень земельних прав громадян в умовах воєнного стану належать:

а) обмеження прав громадян – власників земельних ділянок, а саме:

– реквізиція (примусове відчуження земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, для потреб держави в умовах воєнного стану);

– обмеження права розпорядження земельною ділянкою (поновлення договорів оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності без згоди власників таких ділянок, а також передача орендарями, суборендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності прав оренди, суборенди іншим особам для використання земельної ділянки за цільовим призначенням без згоди власників таких ділянок);

– обмеження повноважень власників земельних ділянок щодо володіння та користування такими ділянками в частині надання згоди на доступ до таких ділянок, а також право на компенсацію шкоди, заподіяної земельним ділянками правомірними діями суб'єктів, перелік яких визначений у п. 27 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ;

б) обмеження прав громадян – користувачів земельних ділянок, а саме:

– обмеження права орендаря земельної ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності на передачу такої ділянки в суборенду;

– обмеження права сторін договорів про передачу права землекористування на поновлення таких договорів чи укладення їх на новий строк;

– обмеження правомочностей орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року, а також орендарів земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв).

в) обмеження права громадян України на приватизацію земельних ділянок,

г) обмеження права на земельну інформацію.

3. Земельне законодавство, яке встановлює обмеження земельних прав громадян в умовах воєнного стану, не завжди є послідовним і нерідко викликає проблеми під час реалізації зазначених обмежень, що обумовлює необхідність наступних законодавчих змін та/або нових судових позицій.

Список використаних джерел:

1. Заєць О.І., Сафонова К.В. Особливості правових форм набуття (реалізації) прав на землю у світлі повоєнних змін до земельного законодавства України. *Часопис Київського університету права*. 2022. № 1. С. 183–188.
2. Білоголовий Ян. Чотири аспекти поновлення оренди землі. URL: <https://blog.liga.net/user/ybilogoloviy/article/48008> (дата звернення 27.02.2023).
3. Ухвала Верховного суду від 14 лютого 2023 року справа № 563/376/22-ц щодо касаційної скарги Товариства з обмеженою відповідальністю «Селянське Агро» на рішення Корецького районного суду Рівненської області від 17 серпня 2022 р. та постанову Рівненського апеляційного суду від 1 грудня 2022 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109018761> (дата звернення 04.03.2023).
4. Рішення Корецький районний суд Рівненської області від 17 серпня 2022 року у справі № 563/376/22 за позовом ОСОБА_2 до Товариства з обмеженою відповідальністю «Селянське

- Агро» про витребування майна з чужого незаконного володіння. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105802929> (дата звернення 17.02.2023).
5. Постанова Рівненського апеляційного суду від 1 грудня 2022 року у справі № 563/376/22 за апеляційною скаргою Товариства з обмеженою відповідальністю «Селянське Агро» на рішення Корецького районного суду Рівненської області від 17 серпня 2022 року. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/107633382> (дата звернення 17.02.2023).
 6. Мірошніченко А.М., Мартин А.Г., Ріпенко А.І. Проблеми та перспективи безоплатної приватизації земель громадянами. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2012. № 3-4. С. 46–59. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy_2012_3-4_10 (дата звернення 05.03.2023).
 7. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29 вересня 2020 року у справі № 688/2908/16-ц за позовом ОСОБА_1 до Головного управління Держгеокадастру у Хмельницькій області, ОСОБА_2, Шепетівської районної державної адміністрації Хмельницької області про визнання наказу про надання у користування земельної ділянки на умовах оренди протиправним та його скасування, визнання договору оренди землі недійсним і скасування рішення про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92137264> (дата звернення 09.01.2023).