

УДК 349.414

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.91.2.29>

РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ В КОНТЕКСТІ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Нежевело В.В.

*доктор філософії спеціальності 081 «Право», доцент,
доцент кафедри приватного права та соціального забезпечення,
Сумський національний аграрний університет
ORCID: 0000-0003-4596-4818
e-mail: valentina_tsurkan.27@ukr.net*

Хвостик Я.В.

*здобувач 2-го курсу освітнього ступеню Магістр,
юридичний факультет
Сумський національний аграрний університет
ORCID: 0009-0006-3694-8006
e-mail: yaroslavhvostyk@gmail.com*

Нежевело В.В., Хвостик Я.В. Розвиток земельних відносин в Україні в контексті охорони земель в умовах воєнного стану.

У статті здійснено комплексний аналіз правового регулювання охорони земельних ресурсів в Україні в умовах воєнного стану, висвітлено еволюцію нормативно-правових механізмів у відповідь на кризові виклики та необхідність забезпечення продовольчої безпеки, економічної стабільності та екологічної безпеки, зокрема враховуючи виклики сьогодення. Досліджено вразливість традиційної ринкової моделі земельних відносин, що базувалася на принципах невтручання держави та захисту прав власників, у контексті неможливості фізичного контролю за станом земель та пріоритету паперових носіїв над електронними даними Державного земельного кадастру. В роботі проаналізовано законодавчі новації 2022–2025 років, які зокрема забезпечували автоматичну пролонгацію договорів оренди, спрощену електронну реєстрацію та адаптацію процедур зміни цільового призначення земель для розміщення критичної та цифрової інфраструктури, що сприяло безперебійній роботі аграрного сектору в умовах бойових дій. Окремо розглянуто в роботі тимчасове зниження фінансових зобов'язань орендарів та механізми підтримки державного й комунального майна, а також інтеграцію цифрових технологій у систему управління земельними ресурсами, що підвищує ефективність адміністрування та стійкість сектору. Відзначено поступове відновлення прозорості, екологічного контролю та функціонування ринку землі у 2023–2024 роках, що відповідає концепції посткризової нормалізації та принципам сталого розвитку. У 2025 році регулювання земельних відносин увійшло у фазу поствоєнного відновлення з упровадженням смарт-регулювання, інтеграцією інноваційних технологій та підвищенням стійкості земельного сектору до кризових впливів. Практичні рекомендації, висвітлені в науковій праві, включають завершення цифровізації правовстановлюючих документів, впровадження дистанційного екологічного моніторингу, гнучке управління земельними ресурсами з урахуванням критичної та цифрової інфраструктури та забезпечення комплексного підходу до збереження родючості ґрунтів у воєнних та після воєнних умовах.

Ключові слова: земельне право, земельні ресурси, воєнний стан, охорона земель, цифровізація кадастру, сталий розвиток.

Nezhevelo V.V., Khvostyk Ya.V. Development of land relations in Ukraine in the context of land protection under martial law.

The article presents a comprehensive analysis of the legal regulation of land protection in Ukraine under martial law. It highlights the evolution of normative and legal mechanisms in response to crisis

challenges and the need to ensure food security, economic stability, and environmental safety. The study examines the vulnerability of the traditional market model of land relations, which was based on the principles of non-interference by the state and protection of property rights, in the context of the impossibility of physical monitoring of land conditions and the priority of paper records over electronic data in the State Land Cadastre. Legislative innovations from 2022–2025 are analyzed, which provided for automatic extension of lease agreements, simplified electronic registration, and adaptation of procedures for changing land use for the placement of critical and digital infrastructure, thereby ensuring the uninterrupted operation of the agricultural sector during hostilities.

Special attention is given to the temporary reduction of financial obligations for tenants and mechanisms for supporting state and municipal property, as well as the integration of digital technologies into the land management system, enhancing administrative efficiency and sector resilience. The gradual restoration of transparency, environmental control, and land market functioning in 2023–2024 is noted, aligning with the concept of post-crisis normalization and sustainable development principles. In 2025, land relations regulation entered the post-war recovery phase, introducing smart regulation, integrating innovative technologies, and increasing the sector's resilience to crisis impacts.

Practical recommendations include completing the digitization of ownership documents, implementing remote environmental monitoring, flexible management of land resources with regard to critical and digital infrastructure, and ensuring a comprehensive approach to maintaining soil fertility under wartime and post-war conditions.

Key words: land law, land resources, martial law, land protection, cadastral digitization, sustainable development.

Постановка проблеми. Широкомасштабне вторгнення російської федерації в лютому 2022 року кардинально змінило соціально-економічний та правовий ландшафт України. Земельні відносини, як фундаментальна складова економіки та національної безпеки, виявилися в епіцентрі цих трансформацій. Швидкі та безпрецедентні законодавчі зміни, що відбулися з 2022 року, були спрямовані на забезпечення продовольчої безпеки, захист прав власників і користувачів, а також адаптацію адміністративних процедур до реалій військового часу. В умовах воєнного стану, спричиненого війною, традиційні механізми правового регулювання земельних відносин виявилися неефективними. Зокрема, виникла гостра потреба в забезпеченні продовольчої безпеки, що вимагало швидкого адміністративного реагування та тимчасового обмеження ринкових механізмів. Існуюча до війни система державного контролю за використанням та охороною земель стала неможливою для реалізації через бойові дії та окупацію. Також, вразливість паперових архівів Державного земельного кадастру створила ризик втрати важливих відомостей про права власності на землю. Ці та інші виклики вимагали негайного законодавчого реагування, що призвело до появи тимчасових норм, які, однак, створили нові колізії та невизначеність, що потребує глибокого аналізу та осмислення.

Мета дослідження полягає у комплексному та всебічному дослідженні земельних відносин в Україні в умовах воєнного стану, особливостей розвитку та вдосконалення процесів врегулювання питань в сфері земельного права, правового регулювання охорони земель в умовах воєнного стану, з формуванням рекомендацій для поствоєнних реформ в сфері земельних правовідносин задля підвищення стійкості земельного сектору до кризових впливів.

Стан опрацювання проблематики. Правове регулювання охорони земель в умовах воєнного стану є предметом досліджень низки науковців. Так, дане питання висвітлювали в своїх роботах: Єрмолаєва Т.В., Заїка І.В., Литвинова К.А., Настіна О.І., Стаднік О.А., Тищенко О.В. та інші. Втім, в сучасних умовах війни окреслена тема потребує подальших ґрунтовних досліджень.

Виклад основного матеріалу. До початку широкомасштабного вторгнення російської федерації в Україну земельні відносини в Україні базувалися на принципах, закріплених Конституцією та Земельним кодексом України (далі - ЗКУ). Фундаментальним для ринкової моделі був принцип невтручання держави у права власників, що дозволяв вільно розпоряджатися землею. Водночас, охорона земель регулювалася Законом України «Про охорону земель», який передбачав державний контроль, що здійснювався інспекторами [1].

Однак ця система виявилася вкрай вразливою в умовах війни. Фізичне здійснення інспекцій стало неможливим у зонах бойових дій, що призвело до «правового вакууму» та неконтрольованого погіршення стану земель. Крім того, ключовий інструмент управління – Державний

земельний кадастр (далі – ДЗК) – мав системну вразливість, оскільки закон надавав пріоритет паперовим носіям над електронними даними [2]. Цей аспект створював значний ризик втрати правовстановлюючих документів у зонах бойових дій, що підкреслило гостру необхідність його повної цифровізації.

З 2022 року законодавчі зміни були спрямовані на екстрене спрощення процедур використання земель для забезпечення продовольчої безпеки та економічної стабільності, що відображало перехід до моделі «воєнного аграрного права», де швидкість і доступність переважали над бюрократичною прозорістю, створюючи потенційні ризики для екологічних стандартів. Закон України № 2145-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану», ухвалений 24 березня 2022 року та введений у дію 7 квітня 2022 року, запровадив автоматичну пролонгацію договорів оренди сільськогосподарських земель (державних, комунальних, приватних і неприватизованих) на один рік без необхідності згоди сторін чи реєстрації в ДЗК, що дозволило уникнути зупинки аграрного сектору в умовах призупинення роботи реєстрів у зонах бойових дій [3].

Цей закон також спростив оренду державних і комунальних земель без проведення аукціонів, надаючи районним військовим адміністраціям (РВА) повноваження укладати договори оренди на термін до одного року з орендною платою, що не перевищує 8% нормативної грошової оцінки, забороняючи суборенду та зміну цільового призначення. Крім того, він дозволив передачу прав оренди третім особам без згоди власника на один рік за допомогою електронних договорів, що відповідало принципам цифровізації адміністративних процесів у кризових умовах. Звільнення від відповідальності за невикористання земель (тимчасове незастосування статті 164 ЗКУ) та можливість формування ділянок без розроблення проектів землеустрою, на основі технічної документації з інвентаризації без присвоєння кадастрових номерів, сприяли оперативному залученню земельних ресурсів, хоча й підвищували ризики деградації ґрунтів через обмежений екологічний контроль [3].

Закон України від 12 травня 2022 року № 2247-IX додатково розширив повноваження Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастру), дозволяючи їй за погодженням із Міністерством аграрної політики призупиняти або відновлювати функціонування ДЗК, а також спростив зміну цільового призначення земель для розміщення виробничих потужностей, житла для внутрішньо переміщених осіб (ВПО) та критичної інфраструктури, запровадивши тимчасову електронну реєстрацію договорів, укладених РВА [4].

У відповідь на надзвичайні обставини, спричинені війною, влада вжила низку заходів для підтримки орендарів державного та комунального майна, зокрема земельних ділянок. Постанова Кабінету Міністрів України № 634 від 27 травня 2022 року «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» стала основою для запровадження пільгових умов оренди. Вона передбачала звільнення від орендної плати на період воєнного стану та протягом трьох місяців після його припинення або скасування, але не пізніше 31 грудня 2022 року, для орендарів, які використовують майно в зонах активних бойових дій. Для інших регіонів встановлювалися знижки орендної плати в розмірі 50–75% залежно від ситуації на місцях. Ці заходи мали на меті зменшити фінансове навантаження на підприємства та організації, що продовжували свою діяльність у складних умовах [5].

З 19 листопада 2022 року набув чинності Закон України № 2698-IX, який частково відновив систему земельних аукціонів та вимоги до реєстрації прав оренди. Зокрема, було зобов'язано оновити реєстри для пролонгованих договорів до січня 2023 року, з ризиком їх розірвання в разі невиконання цього зобов'язання. Це стало першим кроком до стабілізації земельних відносин після початкового кризового реагування. Водночас закон дозволив приватизацію земельних ділянок під приватними об'єктами, що сприяло розвитку малого та середнього бізнесу та покращенню інвестиційного клімату [6].

У 2023–2024 роках правове регулювання охорони земель в Україні еволюціонувало до стабілізації, зберігаючи спрощені процедури воєнного часу, але з поступовим відновленням прозорості та екологічних стандартів, що відповідає теорії посткризової нормалізації, яка передбачає зняття тимчасових обмежень для відновлення правового балансу [7]. Ці зміни адаптували земельні відносини до викликів воєнного стану, зокрема мінування та забруднення ґрунтів, акцентуючи на екологічній безпеці та відтворенні родючості земель. Пільги з оренди земель, передбачені Постановою Кабінету Міністрів України № 634 від 27 травня 2022 року, у 2023–2024 роках про-

довжували діяти через зміни, що зберігали знижки до 100% для орендарів у зонах ризику, однак обмеження в моніторингу екологічних впливів, таких як забруднення чи мінування, вимагали посилення заходів охорони земель. У 2023–2024 роках Земельний кодекс України було доповнено змінами через Закон України № 3563-IX від 6 лютого 2024 року, який спростив зміну цільового призначення земель без обов'язкової екологічної експертизи в окремих випадках, полегшуючи релокацію промислових об'єктів і будівництво тимчасового житла, але викликав дискусії щодо відповідності принципам сталого розвитку, закріпленим у Рамковій конвенції ООН про зміну клімату [8]. Заборона на безоплатну приватизацію державних і комунальних земель, закріплена пунктом 27 Перехідних положень Земельного кодексу України, у 2023–2024 роках зберігалася з винятками для учасників бойових дій, що запобігало розпорошенню земельних ресурсів, але не стосувалася ділянок під об'єктами нерухомості [9].

Скорочення термінів розрахунків за експорт та імпорт аграрної продукції до 120 днів, запроваджене Постановою Національного банку України № 18 від 24 лютого 2022 року, у 2023–2024 роках підтримувалося змінами, що забезпечували ліквідність аграрного сектору, сприяючи стабілізації земельного ринку [10]. Згідно з даними Міністерства аграрної політики та Київської школи економіки, у 2023–2024 роках в Україні спостерігалось суттєве зростання активності на ринку оренди земель. Обсяги угод оренди комунальних земель збільшилися в чотири рази – з 3,6 тис. га в I кварталі 2023 року до 14,5 тис. га в IV кварталі 2023 року. Середня ставка оренди державних земель зросла на 58% – з 7623 грн/га у 2023 році до 12 087 грн/га у 2024 році [11].

Ці зміни стали можливими завдяки реформам, зокрема відкриттю ринку землі для юридичних осіб. Відповідно до даних Київської школи економіки, після відкриття ринку земель для юридичних осіб середньозважена ціна на сільськогосподарську землю зросла з 37,8 тис. грн/га у IV кварталі 2023 року до 45,4 тис. грн/га у III кварталі 2024 року. Це свідчить про стабільне зростання вартості землі на ринку [12].

Однак ці позитивні зміни супроводжувалися певними викликами. Ускладнення реєстрації прав власності на землі в окупованих регіонах вимагало спрощення порядку зміни цільового призначення земель та продовження строків оформлення невитребуваних паїв до 2028 року. Ці заходи були передбачені Законом України № 3563-IX та Постановою Кабінету Міністрів України № 235 від 1 березня 2024 року [13]. Зазначені зміни відображають перехід до нормалізації з акцентом на децентралізацію управління землями та післявоєнне відновлення [14].

У 2025 році, з урахуванням продовження воєнного стану, регулювання перейшло до фази відновлення, інтегруючи сучасні технології та готуючи базу для поствоєнних реформ, що відповідає європейським стандартам, зокрема Директиві ЄС 2004 / 35 / CE про екологічну відповідальність [15]. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури» від 25 березня 2025 року № 4321-IX дозволив використання земель для створення цифрових мереж із акцентом на захист від фізичних загроз, вводячи елементи смарт-регулювання, де земельні ресурси інтегруються з інформаційно-комунікаційними технологіями для підвищення стійкості [16].

Висновки. Отже, аналіз розвитку земельних відносин в Україні в умовах воєнного стану дозволяє зробити висновок, що традиційна ринкова модель регулювання, орієнтована на мінімальне втручання держави та захист прав власників, виявила значну вразливість у кризових умовах. Неможливість фізичного контролю за земельними ресурсами, а також пріоритет паперових носіїв над електронними даними створювали системні ризики втрати правовстановлюючих документів і деградації ґрунтів.

У відповідь на ці виклики було запроваджено комплекс нормативно-правових механізмів, спрямованих на забезпечення продовольчої безпеки, економічної стабільності та адаптацію земельних відносин до умов воєнного конфлікту. Спрощені процедури оренди, автоматична пролонгація договорів та електронна реєстрація прав дозволили зберегти функціонування аграрного сектору та стимулювати цифровізацію адміністративних процесів.

Поступове відновлення прозорості, екологічного контролю та функціонування ринку земель свідчить про формування моделі післякризового регулювання, яка поєднує гнучкість і оперативність воєнного режиму з принципами сталого розвитку та екологічної безпеки. Цифровізація Державного земельного кадастру та інтеграція земельних ресурсів із сучасними технологіями формують основу для поствоєнних реформ і підвищують стійкість земельного сектору до кризових впливів.

Серед практичних рекомендацій варто виділити наступні:

Цифровізація та захист даних – завершити оцифрування правовстановлюючих документів та забезпечити їх резервне зберігання.

Моніторинг та екологічний контроль – впровадити дистанційні технології для оцінки стану земель і відновити системний екологічний контроль.

Гнучке управління земельними ресурсами – застосовувати електронні механізми оренди та зміни цільового призначення з урахуванням критичної та цифрової інфраструктури.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення: 23.09.2025).
2. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 23.09.2025).
3. 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> (дата звернення: 23.09.2025).
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України від 12.05.2022 № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text> (дата звернення: 23.09.2025).
5. Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 634. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634-2022-п#Text> (дата звернення: 23.09.2025).
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель: Закон України від 19.10.2022 № 2698-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text> (дата звернення: 23.09.2025).
7. Ковалів О.І., Новаленко А.О. Збалансоване природокористування: проблеми та перспективи в умовах воєнного стану. *Балансоване природокористування*, 2024. № 4. С. 33–45.
8. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України: Закон України від 06.02.2024 № 3563-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3563-20#Text> (дата звернення: 23.09.2025).
9. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 23.09.2025).
10. Про роботу банківської системи в період запровадження воєнного стану: Постанова Національного банку України від 24.02.2022 № 18. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0018500-22#Text> (дата звернення: 23.09.2025).
11. Земельний ринок в Україні. Аналітичний огляд за травень 2023 року – квітень 2024 року. 43 с.
12. Земельний ринок в Україні. Аналітичний огляд за 3 квартал та вересень 2024 року. 37 с.
13. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо ефективності використання земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 01.03.2024 № 235. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/235-2024-п#Text> (дата звернення: 23.09.2025).
14. Третяк А.М., Прядка Т.М. Тренд інституціонального розвитку земельного устрою сільських територій в Україні. *Агросвіт*, 2023. № 16. С. 3–10.
15. Директива 2004 / 35 / ЄС Європейського Парламенту та Ради «Про екологічну відповідальність за попередження та ліквідацію наслідків завданої навколишньому середовищу шкоди від 21 квітня 2004 року: Директива Європейського Союзу від 21.04.2004 № 2004/35/ЄС. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_965#Text (дата звернення: 23.09.2025).
16. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури: Закон України від 25.03.2025 № 4321-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4321-20#Text> (дата звернення: 23.09.2025).