

DOI: <https://doi.org/10.37634/efp.2023.11.14>
УДК 349.41

Вікторія Вячеславівна ГУЛІЦЬКА

студентка, Національний Юридичний Університет ім. Ярослава Мудрого
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3141-7565>
e-mail: vgulitska@gmail.com

Аліна Олегівна ПИВОВАР

студентка, Національний Юридичний Університет ім. Ярослава Мудрого
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0832-0407>
e-mail: a.o.pyvovar@gmail.com

ПРИВАТИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ: ЮРИДИЧНІ АСПЕКТИ

Статтю присвячено аналізу юридичних аспектів процесу приватизації земельних ділянок в умовах воєнного стану, зокрема системи обмежень земельних прав громадян. Дослідження включає вивчення положень чинного законодавства та внесених змін до нього протягом періоду воєнного стану. Особливу увагу приділено судовій практиці, зокрема рішенням Верховного Суду України. Авторами наведено аргументи з необхідності внесення змін у законодавство, також розглянуто можливість відмови від процедури приватизації земельних ділянок. Враховуючи актуальність проблеми приватизації земель під час воєнного стану, дослідження виконане з урахуванням подій сьогодення.

Ключові слова: приватизація землі, обмеження земельних прав, використання земель, земельні правовідносини, право власності, земельні спори

ВСТУП

Одним з найбільш гострих питань, які виникають під час воєнного стану, є приватизація земельних ділянок. Це питання є надзвичайно вагомим, оскільки стосується основних прав людини – права на власність та її безпеки. Умови воєнного стану створюють непередбачувані виклики для правової системи, порушуючи звичайний порядок речей і вимагаючи глибокого аналізу й нових підходів до розв'язання правових питань. У цьому контексті важливо розглянути не лише теоретичні аспекти цієї проблеми, але й практичні приклади та висновки, що може бути корисно для законодавців, правозастосовників та громадян, яких цікавить приватизація земельної ділянки.

Дослідження цієї теми має велике значення для покращення правової системи України в умовах воєнного конфлікту, сприяючи розвитку сучасних та ефективних механізмів захисту прав власності громадян та забезпеченню стабільності у суспільстві.

МЕТА статті – аналіз змін у порядку приватизації земель під час воєнного стану, надання практичних рекомендацій з вдосконалення законодавства.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Дослідженню питань, пов'язаних з регулюванням правового інституту приватизації земель присвятили свої праці такі вчені як Д.В. Бусуйок, С.В. Гринько, О.І. Заєць, Н.В. Ільків, І.І. Каракаш, І.О. Костяшкін, П.Ф. Кулинич, Р.І. Марусенко, А.М. Мірошніченко, В.В. Носік, Д.В. Федчишин, Т.Є. Харитонова, М.В. Шульга та ін. Завдяки значному внеску вчених набули розвитку теоретичні основи побудови української моделі приватизації земель, проте в реаліях сьогодення така модель потребує вдосконалення.

РЕЗУЛЬТАТИ

Вторгнення росії на територію України вплинуло на земельні відносини на всій її території, і це вимагало прийняття особливих законодавчих змін для регулю-

вання ситуації в умовах воєнного стану. Законодавці швидко зреагували на необхідність серйозних перетворень у законодавстві для ефективного регулювання суспільних відносин [1]. У травні 2022 р. прийнято Закон № 2247-IX "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану" (далі – Закон № 2247-IX), який дав змогу відкрити ринок сільськогосподарських земель в Україні для громадян та юридичних осіб.

Зазначений закон вводить низку важливих змін і нововведень стосовно регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану, включаючи такі аспекти: надання земельних ділянок державної та комунальної власності в оренду без торгів, надання земельних ділянок для розміщення об'єктів для тимчасового перебування внутрішньо переміщених осіб, забезпечення сталого функціонування інженерних мереж та приватизацію земельних ділянок.

Під час воєнного стану в Україні виникли певні обмеження та заборони приватизації земельних ділянок. Відповідно до пп. 5 п. 27 розд. X Земельного кодексу України (ЗКУ) забороняється безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації [3], але також за Законом № 2698-IX "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель" (далі – Закон № 2698-IX), який набрав чинності у жовтні 2022 р., підпункт доповнено таким винятком, в якому зазначається, що положення цього підпункту не поширюються на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), а також на безоплатну передачу у приватну власність громадянам України

земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності цим кодексом (ЗКУ) [2]. Відповідно виникає питання реалізації права на приватизацію земельної ділянки, як-от у постанові Верховного Суду України (ВСУ) від 23 листопада 2022 р. у справі № 692/769/21 (провадження № 61-6245св22), в якій відповідно постає питання реалізації права на приватизацію земельної ділянки, а саме неможливість завершення процедури приватизації та реєстрації свого права на спадкове майно.

Дедалі частіше у роботах вчених-правників обґрунтовується необхідність припинення приватизації землі в мирний час. Серед факторів, які призводять до необхідності відмови від безоплатної приватизації земель або її перетворення на інші способи державної соціальної підтримки населення, А.М. Мірошніченко, А.Г. Мартин та А.І. Ріпенко виділяють такі обставини:

1. *Соціальна несправедливість встановлених норм безоплатної приватизації.* Такий чинник полягає у різній вартості отриманої безоплатно ділянки, адже ціна земельної ділянки у місті та селі значно відрізняється. Фактично громадянин використовує своє право на безоплатну приватизацію, але держава не може забезпечити однакову вартість та "якість" земельної ділянки.

2. *Платність "безоплатної" приватизації земельних ділянок.* Ця процедура відповідно до закону фактично є платною, і ця плата може приймати різні форми. Часто це включає "добровільні" внески для прокладання газопроводу. Також для отримання земельної ділянки "безоплатно" громадянин повинен сплачувати витрати на виготовлення земельної документації та оплачувати адміністративні послуги, що надаються органами земельних ресурсів.

3. *Корупціогенність безоплатної приватизації.* Процедура приватизації земельних ділянок, передбачена статтями ЗКУ, включає багато етапів й її успішне завершення залежить від численних дозволів уповноважених органів. Така складна та тривала процедура часто не гарантує законності та обґрунтованості прийнятих рішень.

4. *Блокування процедури приватизації.* Процес приватизації може бути заблоковано органами державної влади та місцевого самоврядування на початковому етапі, і заявник фактично залишається без засобів для захисту свого законного права. Через складність і чисельність етапів процедури будь-яку спробу оскарження дій чи бездіяльності призводить лише до подовження та ускладнення цього процесу.

5. *Зловживання "приватизаційним правом".* Після приватизації ділянки призначення цих ділянок може бути змінено на комерційне призначення, наприклад, офіси, торговельні центри тощо.

6. *Спотворення ціноутворення на вторинному ринку нерухомості.* Наявність умовно "безкоштовних" земельних ділянок обмежує дію економічних законів у відповідних сегментах ринку. Це порушує еквівалентність товарного обміну і може спричинити необґрунтоване зростання цін на вторинному ринку через незалежність від економічних факторів [8].

На нашу думку, у поточному вигляді право на безоплатну приватизацію не є повним суб'єктивним правом громадянина України, оскільки його не підтримують правові механізми для примусової реалізації та відсутні

достатні земельні ресурси, які може бути перерозподілено між охочими, за винятком вже виокремлених у користування земельних ділянок. Механізм приватизації потребує реформування та чітких змін.

Проаналізувавши судову практику, хотіли б звернути увагу на постанову Великої Палати ВСУ від 29 вересня 2020 р. у справі №688/2908/16-ц (провадження №14-28-цс-20), де зазначається "розподіл землі є особливо чутливим до принципів справедливості, розумності й добросовісності ... неконкурентне надання землі у користування за наявності двох або більше бажаних не відповідає зазначеним принципам ... 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" [9]. Це в чергове доводить думку про корупційність механізму безоплатної приватизації земельної ділянки та суперечності норм Конституції України.

Т.О. Коваленко та О.І. Засць зазначають, що в умовах воєнного стану обмежено також права громадян України на приватизацію земельних ділянок, що є однією з підстав набуття права приватної власності на землю [10]. Крім того, обмеження стосуються не тільки тих, хто хоче приватизувати земельну ділянку, а й тих, хто вже приватизував її. Так, наприклад, 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.

З листопада 2022 р. в Україні безоплатна передача земельних ділянок у приватну власність стала можливою для власників об'єктів нерухомості (будівель, споруд), розташованих на цих земельних ділянках, а також для громадян України, яким передано у користування земельні ділянки до набрання чинності Законом № 2698-ІХ від 19 жовтня 2022 р. Це нововведення створює нагальну потребу в глибокому аналізі правових аспектів цієї ситуації.

Відповідно до положень п. 5 пп. 27 Розд. Х ЗКУ громадянин, якому вже було надано право на приватизацію земельної ділянки в судовому порядку, знаходиться під обмеженням в його здійсненні до закінчення періоду воєнного стану. Ці обмеження не стосуються випадків, коли на земельній ділянці розташовані об'єкти нерухомості (будівлі, споруди), власником яких є сам заявник. Також залишається можливість безоплатної передачі земельної ділянки у приватну власність громадянину України, якщо цю ділянку передано йому в користування до набрання чинності ЗКУ.

Отже, незважаючи на введені обмеження, є винятки, які дають змогу громадянам зберігати свої права на земельні ділянки в умовах воєнного стану, забезпечуючи стабільність та справедливість у земельних відносинах.

ВИСНОВКИ

Вивчення проблеми приватизації земельних ділянок під час воєнного стану є надзвичайно актуальним у контексті сучасних подій і вимагає глибокого аналізу її юридичних аспектів. Здійснений аналіз дає змогу зробити кілька ключових висновків.

По-перше, воєнний стан створює складні виклики для збереження прав власності та правопорядку. Наявність адекватних і чітких нормативно-правових актів є важливою передумовою для вирішення конфліктів, пов'язаних із земельною власністю.

По-друге, забезпечення справедливості та законності в умовах воєнного конфлікту вимагає активної участі всіх зацікавлених сторін, включаючи законодавців, пра-

возастосовників та громадян. Ефективний діалог і співпраця між цими суб'єктами можуть допомогти розробити раціональні та справедливі підходи до розв'язання складної проблеми приватизації земельних ділянок у воєнний період.

Враховуючи вищезазначене, можна зробити висновки про необхідність подальших досліджень у цій сфері та вдосконалення законодавства для забезпечення стабільності та захисту прав власності в умовах воєнного стану. Це сприятиме не лише врегулюванню конфліктів, але й національній безпеці та економічному відновленню країни через ефективне управління майном, покращення бізнес-клімату та залучення інвестицій.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України від 17.09.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. 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 17.09.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-IX#Text>
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану Закон України від 17.09.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>
4. Засць 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.
5. Ухвала Верховного суду від 14 лютого 2023 року справа No 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>
6. Рішення Корецький районний суд Рівненської області від 17 серпня 2022 року у справі No 563/376/22 за позовом ОСОБА_2 до Товариства з обмеженою відповідальністю «СелянсьАгро» про витребування майна з чужого незаконного володіння. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105802929>
7. 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>
8. 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.
9. 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>.
10. Коваленко Т., Засць О. Обмеження земельних прав громадян в умовах воєнного стану в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. URL: <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/280701/274905>
11. Федчишин Д.В. Реалізація та захист земельних прав в Україні: проблеми теорії та практики: моногр. Запоріжжя, 2020. 418 с.
12. Fedchyshyn D., Ignatenko I., Bondar O. Legal provision of food security and rational land use in organic production in Ukraine in the context of European integration: monograph. Riga, 2022, 250 p.

References

1. Land Code of Ukraine of 17.09.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (in Ukrainian).
2. On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Restoring the System of Registration of Lease Rights for Agricultural Land Plots and Improving Legislation on Land Protection: Law of Ukraine of 17.09.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-IX#Text> (in Ukrainian).
3. On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Peculiarities of Regulation of Land Relations under Martial Law: Law of Ukraine of 17.09.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text> (in Ukrainian).
4. Zaiets O.I., Safonova K.V. Peculiarities of legal forms of acquisition (realisation) of land rights in the light of post-war changes to the land legislation of Ukraine. *Journal of Kyiv University of Law*. 2022. № 1. pp. 183-188. (in Ukrainian).
5. Ruling of the Supreme Court of 14 February 2023, case No. 563/376/22-ц on the cassation appeal of the Limited Liability Company "Selyanske Agro" against the decision of the Korets District Court of Rivne Region of 17 August 2022 and the decision of the Rivne Court of Appeal of 1 December 2022: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109018761> (in Ukrainian).
6. Decision of the Korets District Court of Rivne Region of 17 August 2022 in case No. 563/376/22 in the claim of PERSON_2 against SelyansAgro Limited Liability Company for the recovery of property from someone else's illegal possession. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105802929> (in Ukrainian).
7. Decision of the Rivne Court of Appeal of 1 December 2022 in case No. 563/376/22 on the appeal of Selyanske Agro Limited Liability Company against the decision of the Korets District Court of Rivne Region of 17 August 2022. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/107633382> (in Ukrainian).
8. Miroshnychenko A.M., Martin A.H., Ripenko A.I. Problems and prospects of free privatisation of land by citizens. *Land management, cadastre and monitoring of lands*. 2012. № 3-4. pp. 46-59. (in Ukrainian).
9. Decision of the Grand Chamber of the Supreme Court of 29 September 2020 in case No. 688/2908/16-ц in the claim of PERSON_1

against the Main Department of the StateGeoCadastre in Khmelnytskyi Oblast, PERSON-BA_2, Shepetivka District State Administration of Khmelnytskyi Oblast on the recognition of the order on the provision of a land plot for use on a lease basis as unlawful and its cancellation, recognition of the land lease agreement as invalid and cancellation of the decision on state registration of the right to lease a land plot. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92137264> (in Ukrainian).

10. Kovalenko T., Zaiets O. Restriction of land rights of citizens under martial law in Ukraine. *Scientific Bulletin of Uzhhorod National University. Series: Law*. URL: <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/280701/274905> (in Ukrainian).

11. Fedchyshyn D.V. Implementation and Protection of Land Rights in Ukraine: Problems of Theory and Practice: monograph. Zaporizhzhia, 2020. 418 p. (in Ukrainian).

12. Fedchyshyn D., Ignatenko I., Bondar O. Legal provision of food security and rational land use in organic production in Ukraine in the context of European integration: monograph. Riga, 2022, 250 p.

Viktoriiia HULITSKA

student, Yaroslav Mudryi National Law University

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3141-7565>

e-mail: vgulitska@gmail.com

Alina PYVOVAR

student, Yaroslav Mudryi National Law University

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0832-0407>

e-mail: a.o.pyvovar@gmail.com

PRIVATISATION OF LAND PLOTS DURING MILITARY TIME, LEGAL ASPECTS

The paper critically examines the regulatory legal framework within the realm of land legislation, both pre-existing before the imposition of martial law and subsequent enactments following the commencement of armed aggression by the Russian Federation in Ukraine on February 24, 2022. The primary focus of the authors lies in the comprehensive analysis of the legal dimensions surrounding the privatization process of land plots under conditions of martial law, particularly delving into the system of constraints imposed on the land rights of citizens.

The research encompasses a meticulous exploration of the provisions outlined in the current Land Code of Ukraine, national laws, and the legislative amendments implemented during the duration of martial law. Noteworthy emphasis is placed on scrutinizing court practices, especially the rulings of the Supreme Court. Additionally, the paper undertakes an analysis of the contributions of legal scholars, shedding light on their principal viewpoints and judgments regarding the mechanisms of privatization.

The authors underscore the inconsistency inherent in land legislation that curtails the land rights of citizens during wartime, positing that these inconsistencies may pose challenges in their effective implementation. Consequently, they advocate for the necessity of legislative amendments. Furthermore, the paper deliberates on the prospect of eschewing the established procedures for the privatization of land plots.

Given the pressing relevance of the issue of land privatization amid martial law, the study is anchored in contemporary events and provides a thorough exploration of the legal facets within the domain of land law. The conclusions drawn from the obtained results hold significance in understanding the prevailing mechanisms of land privatization against the backdrop of martial law.

Keywords: privatization of land, restriction of land rights, land use, land relations, property rights, land disputes