

*Електронний журнал «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 975 від 11.07.2019). Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292.*

*Ефективна економіка. 2022. № 7.*

**DOI: 10.32702/2307-2105.2022.7.7**

**УДК: 332.3.012.23**

*О. І. Дребот,  
д. е. н., професор, академік НААН,  
Інститут агроекології і природокористування НААН  
ORCID ID: 0000-0003-2681-1074  
В. А. Тарнавський,  
аспірант, Інститут агроекології і природокористування НААН;  
асистент, Білоцерківський національний аграрний університет  
ORCID ID: 0000-0002-2321-6352*

## **СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ: ТЕНДЕНЦІЇ ЗАКОНОДАВЧИХ ЗМІН ЗЕМЕЛЬНОЇ СФЕРИ ВОЄННОГО ЧАСУ**

*O. Drebot,  
Doctor of Economic Sciences, Professor, Academician of NAAS, Director, Institute of  
Agroecology and Nature Management of the National Academy of Agrarian Sciences of  
Ukraine  
V. Tarnavskiy,  
Postgraduate student, Institute of Agroecology and Nature Management of NAAS;  
Assistant, Bila Tserkva National Agrarian University*

## **AGRICULTURAL LAND USE: TENDENCIES OF LEGISLATIVE CHANGES IN THE LAND BRANCH IN WARTIME**

*Воєнний час вимагає швидких і дієвих рішень, швидкого реагування на виклики, що постають перед управліннями різних ланок та форм власності, диктує нові правила гри. Ефективне функціонування економіки України у воєнний період, в тому числі аграрної сфери, прямо залежать від швидкості прийняття управлінських рішень щодо надання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у землекористування. Продовольча безпека у світі залежить від стану сільськогосподарського землекористування в Україні, проведення успішної посівної кампанії та збору урожаю, забезпечення вчасної та ефективної логістичної мережі.*

*Тенденції законодавчих змін галузі сільськогосподарського виробництва в умовах війни відрізняються мінімізацією бюрократичних механізмів, щодо забезпечення ефективного сільськогосподарського землекористування та функціонування об'єктів критичної інфраструктури, максимальною автоматизацією регулювання господарських процесів, подальшого правового регламентування господарської діяльності суб'єктів господарювання; отримання спеціальних дозволів та прав доступу до інформаційних джерел: державних кадастрів, реєстрів та географічної інформації, що напряму пов'язано з підвищенням актуальності та вирішення безпекових питань.*

*Створюються правові передумови для забезпечення громадян та суб'єктів підприємницької діяльності в умовах воєнного часу послугами зі складання документації із землеустрою топографо геодезичних і картографічних робіт, оцінки майна, експертної грошової оцінки земельних ділянок, що є критичними для функціонування земельно майнових відносин.*

*У статті висвітлено регулювання сільськогосподарського землекористування за допомогою нормативно-правових актів, внесення змін до законодавчої бази, що регламентують господарську діяльність. Проаналізовано стан функціонування Державного земельного кадастру, як системи ефективного документообігу та інструменту регулювання земельних відносин в Україні, в умовах воєнного стану. Обґрунтовано важливість подальшого вдосконалення механізмів фіскального регулювання сільськогосподарського землекористування в сучасних умовах.*

*Wartime requires quick and effective decisions, quick response to challenges faced by managers of various branches and forms of ownership, dictates new rules of the game. The effective functioning of the economy of Ukraine during the war period, including the agrarian sphere, directly depends on the speed of making administrative decisions regarding the provision of agricultural land plots for land use. Food security in the world depends on the state of agricultural land use in Ukraine, a successful sowing campaign and harvest, ensuring a timely and efficient logistics network.*

*The trends of legislative changes in the field of agricultural production in wartime*

*are characterized by the minimization of bureaucratic mechanisms, regarding the provision of effective agricultural land use and the functioning of critical infrastructure facilities, the maximum automation of the regulation of economic processes, further legal regulation of the economic activity of economic entities; obtaining special permits and access rights to information sources: state cadastres, registers and geographic information, which is directly related to increasing the relevance and solving security issues.*

*Legal prerequisites are being created to provide citizens and subjects of business activity in wartime conditions with services for drafting documentation on land management, topography, geodetic and cartographic works, property valuation, expert monetary valuation of land plots, which are critical for the functioning of land and property relations.*

*The article covers the regulation of agricultural land use with the help of normative legal acts, the introduction of changes to the legislative framework regulating economic activity. The state of functioning of the State Land Cadastre as a system of effective document circulation and a tool for regulating land relations in Ukraine under martial law is analyzed. The importance of further improvement of the mechanisms of fiscal regulation of agricultural land use in modern conditions is substantiated.*

**Ключові слова:** *сільськогосподарське землекористування, земельний кадастр, воєнний стан, фіскальне регулювання, земельні ресурси.*

**Keywords:** *cadastre, fiscal regulation, agricultural land use, land resources, wartime.*

**Постановка проблеми.** Воєнний час диктує нові правила гри, вимагає швидких і дієвих рішень. На полігоні воєнних дій правильне рішення, прийняте невчасно за своїми наслідками часто не відрізняється від неправильного рішення. Ефективне функціонування економіки України у воєнний період, в тому числі аграрної сфери, прямо залежать від швидкості прийняття управлінських рішень щодо надання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у землекористування. Процедури регулювання сільськогосподарського землекористування звичайного

мирного часу, коли процеси оформлення документів на земельні ділянки, можуть тягнутись місяцями, в умовах воєнного стану себе не виправдовують та засвідчують свою недієздатність та непристосованість до нових реалій. Продовольча безпека України та багатьох країн світу напряду залежить від ефективного та швидкого прийняття управлінських рішень у галузі сільськогосподарського землекористування, проведення успішної посівної кампанії та збору урожаю, забезпечення вчасної та ефективної логістичної мережі.

**Аналіз попередніх досліджень і публікацій.** Дослідженню багатofакторних питань раціонального сільськогосподарського землекористування, збереження і відтворення природно-ресурсного потенціалу, фіскального регулювання природокористування, актуальні питання рентного регулювання та збалансованого землекористування в умовах реформування галузі земельних відносин присвячені праці таких науковців: В. Бардась А. Бодюк, Б. Буркинський, О. Веклич, С. Гасанов, Д. Гнаткович, О. Голуб, В. Голян, А. Даниленко, Б. Данилишин, Ю. Дехтяренко, Д. Добряк, О. Канаш, В. Кілочко, Я. Коваль, В. Кравців, О. Кучер, М. Лихогруд, Ю. Манцевич, А. Мартин, Л. Новаковський, Ю. Палеха, П. Саблук, А. Сохнич, М. Ступень, А. Третяк, Л. Тулуш, М. Федоров, О. Фурдичко С. Харічков, М. Хвесик та інших. Незважаючи на це багато теоретичних, методологічних та практичних питань є не вирішеними, вони трансформуються та потребують подальшого вивчення.

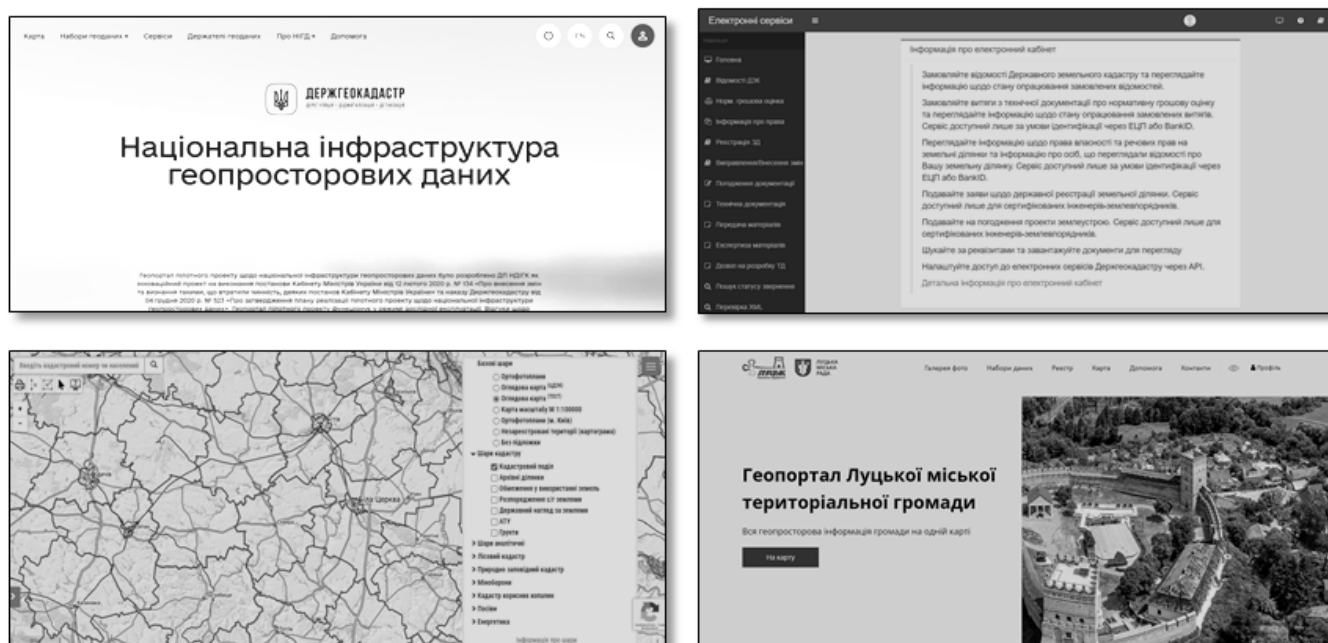
**Мета статті.** Метою статті є проведення оглядового аналізу змін у середовищі земельної сфери та землевпорядного законодавства в умовах воєнного стану та їх вплив на сільськогосподарське землекористування.

**Виклад основного матеріалу.** В умовах війни суспільний, державницький інтерес має мати пріоритет над інтересом приватних осіб, саме це декларують прийняті та проєктні законодавчі зміни до нормативно-правових документів, призупиняють дію деяких правових механізмів, які захищають приватні інтереси. Взамін, запроваджують правові механізми, що першочергово забезпечують інтерес суспільства у використанні наявних сільськогосподарських земельних ресурсів для товарного сільськогосподарського виробництва

У зв'язку з російською агресією щодо України, станом на лютий-червень 2022

року з міркувань безпеки було тимчасово призупинене функціонування більшості державних електронних реєстрів та кадастрів, загальнонаціональних, галузевих та муніципальних геоінформаційних порталів, що були не тільки джерелами відкритих географічних та топографо-геодезичних даних, а також забезпечували функціонування механізму набуття у власність та користування земельних ділянок за процедурою, яка передбачена нормативно-правовими актами у земельній сфері. Серед них:

- Публічна кадастрова карта України;
- Е –сервіс Національної кадастрової системи;
- Державний реєстр речових прав;
- Національна інфраструктура геопросторових даних.



**Рис. 1. Інтерфейс державних електронних реєстрів та кадастрів, загальнонаціональних, галузевих та муніципальних геопорталів**  
*Джерело: сформоване автором на основі картографічних та текстових матеріалів [1,2,4,5,7].*

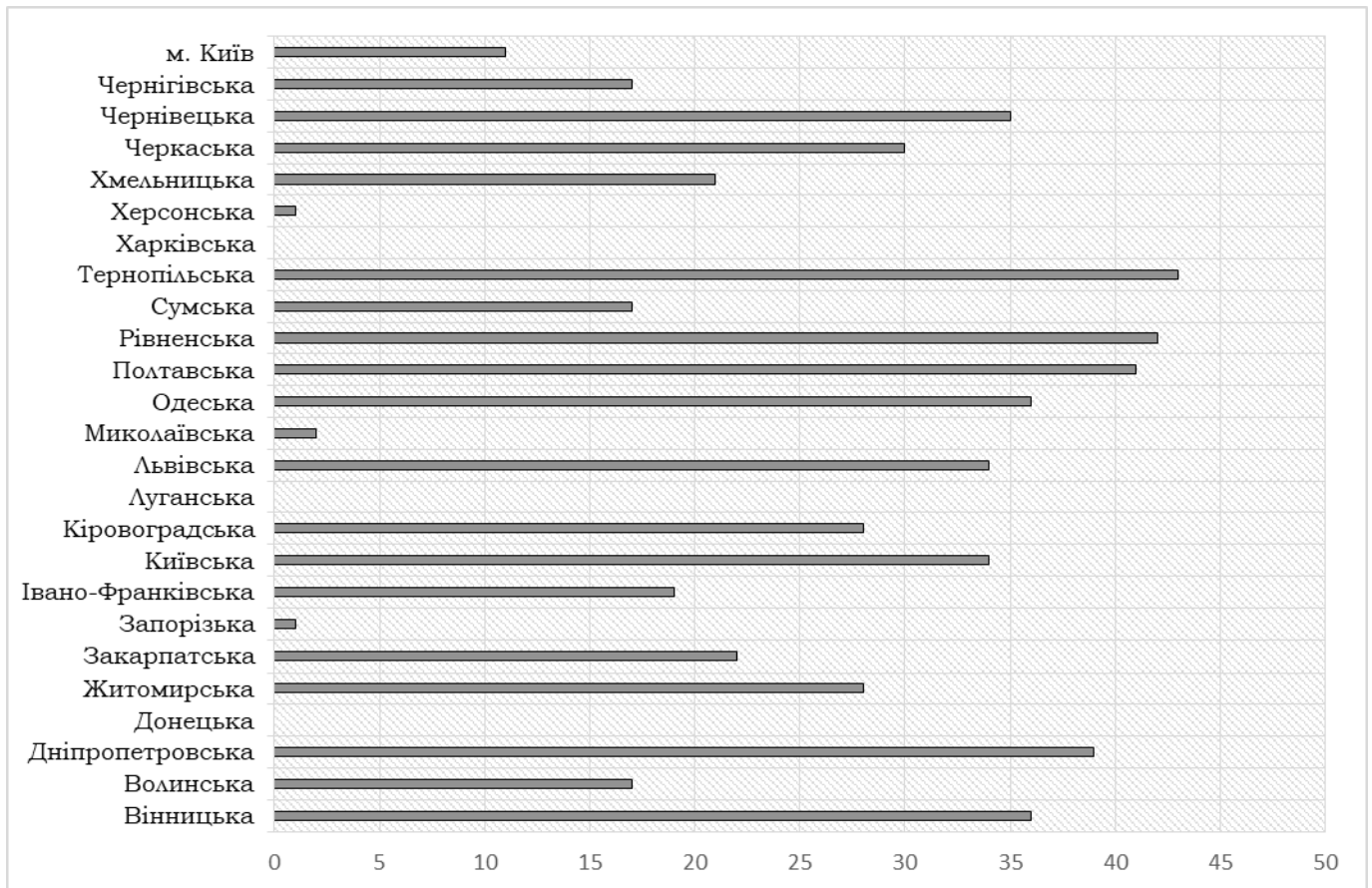
Станом на червень 2022 року, відповідно до Наказу Держгеокадастру №104 від 17.05.22 року, було відновлено функціонування Державного земельного кадастру на території районів та областей, де безпосередньо не ведуться бойові дії.



**Рис.2. Схема функціонування системи НКС Державного земельного кадастру**  
*Джерело: сформоване автором на основі картографічних та текстових матеріалів [2,5].*

Національна кадастрова система станом на червень 2022 року налічувала 7 681 суб'єкт, що отримав доступ до інформації Державного земельного кадастру, серед яких 2 184 сертифікованих інженерів-землевпорядників та 554 державних кадастрових реєстраторів.

Найбільша кількість державних кадастрових реєстраторів, яким було поновлено доступ, знаходяться в Тернопільській області – 43 особи, Рівненській області – 42 особи та Полтавській області – 41 фахівець, найменша кількість – Харківська, Луганська Донецька області – 0 осіб, Херсонська, Запорізька області – 1 особа та Миколаївська – 2 особи, детальніше кількісні характеристики у розрізі областей зображено на рис. 3. Звичайно спостерігається пряма залежність між кількісними характеристиками суб'єктів функціонування Національної кадастрової системи та територіями активних військових дій, тому логічно, що чим західніше розташована територія, тим більша кількість фахівців має доступ до Державного земельного кадастру.



**Рис.3. Кількісні показники поновлення доступу до ДЗК для Державних кадастрових реєстраторів (у розрізі областей)**

*Джерело: сформоване автором на основі картографічних та текстових матеріалів [2,5].*

Для забезпечення дії ефективних механізмів нормативно-правового регулювання земельної сфери в умовах війни, Верховна Рада України прийняла спеціальний Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» №2145-ІХ від 24.03.2022 р., який набув чинності 7 квітня 2022 р. і спрямований на швидке залучення сільськогосподарських земель країни у виробництво сільськогосподарської продукції в умовах воєнного стану. З метою швидкого залучення усіх наявних сільськогосподарських земель країни у виробництво сільськогосподарської продукції в умовах війни.

Закон дозволяє та вводить у законодавство спрощені правові механізми, що не потребують роботи даних електронних сервісів та реєстрів, а саме забезпечує:



**Рис. 4. Блок-схема питань, що регламентує закон України № 2145-ІХ від 24.03.2022**

*Джерело: сформоване автором на основі картографічних та текстових матеріалів [6].*

Автоматичне поновлення договорів оренди земельних ділянок, з цільовим призначенням - (код згідно КВЦПЗ -01.01) - для ведення товарного означає що ні їх сторони ні органи влади не виконують ніяких дій щодо забезпечення їх продовження. Факт поновлення підтверджується двома обставинами: закінченням дії таких договорів після дати введення воєнного стану, тобто після 24 лютого 2022 р та в силу пункту 27 Перехідних положень Земельного кодексу України який введений у Кодекс Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану». Тому, на підставі цих двох обставин, зазначені угоди, щодо використання земель, дія яких за такими договорами мала бути припинена після 24 лютого 2022 р не втрачають свою чинність і продовжують діяти ще протягом одного року [5].

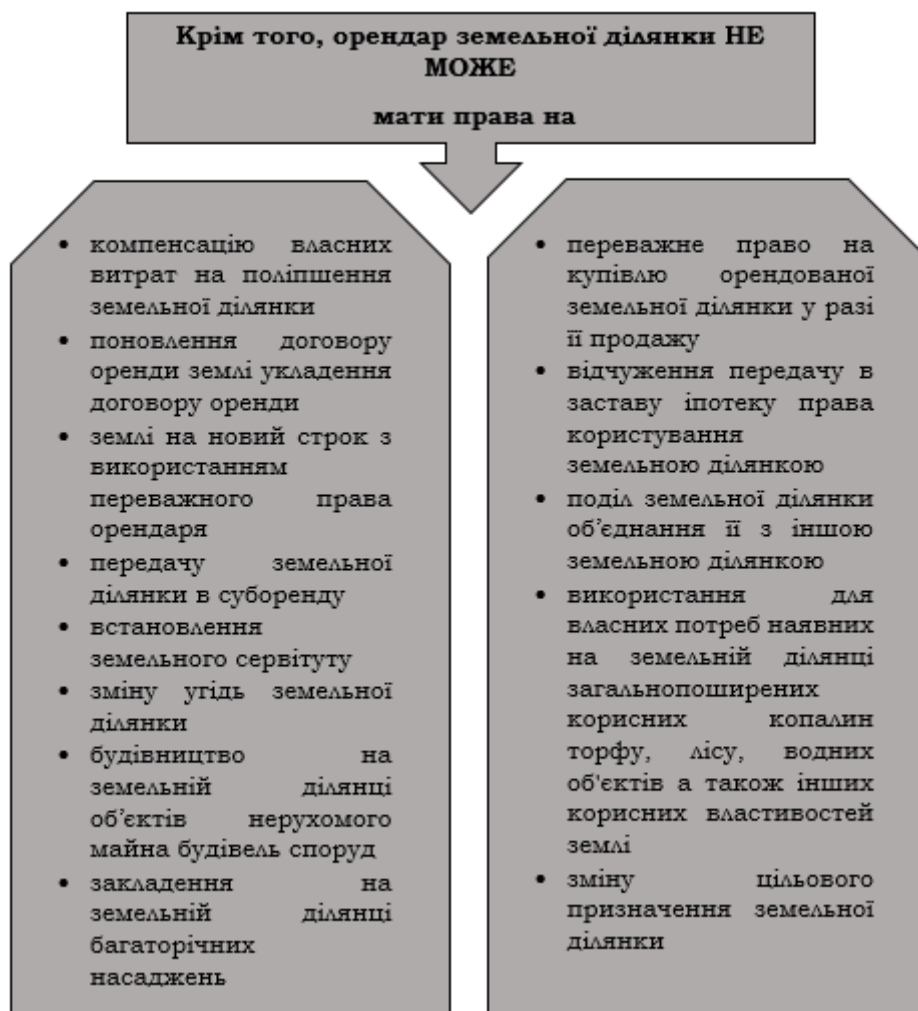
Договори оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення



державної та комунальної власності строк оренди землі за такими договорами не може перевищувати одного року, розмір орендної плати не може перевищувати 8 відсотків тобто може бути меншим, але не може бути більшим нормативної грошової оцінки земельної ділянки що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.

Згідно внесених змін до земельного законодавства, повністю скасовується процедури земельних аукціонів щодо земель сільськогосподарського призначення, з наданням їх в користування на умовах оренди або емфітевзису, суперфіцію.

Оголошення нових земельних торгів щодо набуття права оренди емфітевзису суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної комунальної власності забороняється.



**Рис. 5. Обмеження орендарів земельних ділянок в умовах воєнного часу**  
*Джерело: сформоване автором на основі картографічних та текстових матеріалів [3].*

У зв'язку з повномасштабним російським вторгненням на територію України

деяка кількість сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств, а також громадян, не мають змоги продовжувати свою виробничу діяльність. Не можуть використовувати для виробництва сільськогосподарської продукції набуті раніше на праві оренди та суборенди земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Оскільки для багатьох з таких орендарів та суборендарів припинення використання земель є тимчасовим і вони планують відновити сільськогосподарську діяльність у майбутньому, законодавець надав їм можливість тимчасової передачі прав оренди і суборенди земельних ділянок тим аграріям які продовжують свою виробничу діяльність і хотіли б збільшити площу використовуваних для цих потреб сільськогосподарських земель.

Продовження активних воєнних дій в Україні матиме максимально великий вплив на господарську діяльність сільськогосподарських землекористувачів, що в подальшому будуть фіксуватись у правовій площині. Зокрема, територіальні громади сіл, селищ, міст отримають можливість передавати в оренду земельні ділянки, що переходять до комунальної власності територіальних громад, без державної реєстрації права комунальної власності такі земельні ділянки; надання земельних ділянок державної та комунальної власності в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без проведення земельних торгів із жорсткими обмеженнями умов користування; Міністерство аграрної політики та продовольства України буде уповноважене затверджувати усереднені показники нормативної грошової оцінки земель на одиницю площі які можуть застосовуватися у випадках обов'язкового проведення нормативної грошової оцінки земель та буде надане право призупиняти та відновлювати функціонування Державного земельного кадастру з міркувань безпеки встановлювати обмеження щодо повноважень державних кадастрових реєстраторів та інші особливості ведення Державного земельного кадастру в умовах воєнного часу [3,5].

Для успішного регулювання земельної сфери в даних умовах, фахівцями було розроблено нормативно-правові акти, що регламентують діяльність сільськогосподарських товаровиробників. Для нормативно-правового регулювання дії ефективних механізмів земельної сфери, в умовах війни Держгеокадастр інформує, що відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 10.05.2022 №

563 «Деякі питання регулювання земельних відносин» Положення про Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 2004 р. № 1553, Типовий договір оренди землі, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220 приведено у відповідність до Закону України від 24 березня 2022 р. № 2145–ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану». В результаті цього було внесено зміни, зокрема до Типового договору оренди землі щодо спрощення процедури передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на час воєнного стану [2].

Якщо робота Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру буде призупинена, то територіальні громади сіл, селищ, міст отримають можливість передавати в оренду земельні ділянки, що переходять до комунальної власності територіальних громад, без державної реєстрації права комунальної власності такі земельні ділянки.

Міністерству аграрної політики та продовольства України буде надане право призупиняти та відновлювати функціонування Державного земельного кадастру з міркувань безпеки встановлювати обмеження щодо повноважень державних кадастрових реєстраторів та інші особливості ведення Державного земельного кадастру в умовах воєнного часу [5].

**Висновки.** Тенденції законодавчих змін земельної сфери воєнного стану відрізняються мінімізацією бюрократичних механізмів, щодо забезпечення ефективного сільськогосподарського землекористування та функціонування об'єктів критичної інфраструктури, максимальною автоматизацією регулювання господарських процесів, подальшого правового регламентування господарської діяльності суб'єктів господарювання; скасування та спрощення механізмів земельних торгів, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення; отримання спеціальних дозволів та прав доступу до інформаційних джерел: державних кадастрів, реєстрів та географічної інформації, що напряму пов'язано з підвищенням актуальності та вирішення безпекових питань.

Створюються правові передумови для забезпечення громадян та суб'єктів підприємницької діяльності в умовах воєнного часу послугами зі складання документації із землеустрою топографо геодезичних і картографічних робіт, оцінки майна, експертної грошової оцінки земельних ділянок, що є критичними для функціонування земельно майнових відносин. У період воєнного стану запроваджується надання органами Служби безпеки України спеціальних дозволів на виконання топографо геодезичних вишукувань.

### Література

1. Геопортал Луцької міської територіальної громади. Офіційний сайт.URL: <https://mbk.bc-rada.gov.ua> (дата звернення 02.07.2022)
2. Державна служба з питань геодезії картографії та кадастру. Офіційний сайт.URL: <https://land.gov.ua> (дата звернення: 24.06.2022)
3. Деякі питання регулювання земельних відносин: Постанова кабінету міністрів України від 10.05.2022 №563. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення: 28.06.2022).
4. Дребот О. І., Комарова Н. В., Тарнавський В. А., Комаров Д. Ю. Геопортал відкритих даних білоцерківської міської територіальної громади як складова національної інфраструктури геопросторових даних. Агросвіт. 2022. № 3. С. 31–39. DOI: 10.32702/2306-6792.2022.3.31
5. Національна інфраструктура геопросторових даних. Офіційний сайт.URL: <https://nsdi.land.gov.ua> (дата звернення: 17.02.2022)
6. Регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: нові закони. Матеріали вебінару від 21.06.2022 року. URL: [https://www.youtube.com/watch?time\\_continue=1324&v=ShpY-dUjmaw&feature=emb\\_title](https://www.youtube.com/watch?time_continue=1324&v=ShpY-dUjmaw&feature=emb_title) (дата звернення: 21.06.2022)
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 р. № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text> (дата звернення: 25.06.2022)

8. Публічна кадастрова карта України. Державний земельний кадастр. – URL: <http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta> (дата звернення 05.02.2022)

### References

1. Geoportal of open data of Lutsk city territorial community (2022), available at: <https://geo.lutskrada.gov.ua/> (Accessed 02 July 2022).

2. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography & Cadastre (2022), available at: <https://land.gov.ua> (Accessed 15 Jan 2022).

3. Cabinet of Ministers of Ukraine (2022), “Some issues of regulation of land relations”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-2022-%D0%BF#Text> (Accessed 28 June 2022).

4. Drebot, O., Komarova, N., Tarnavskiy, V. and Komarov, D. (2022), “Geoportal of open data of the bila tserkva city territorial community as a component of the national spatial data infrastructure”, *Agrosvit*, vol. 3, pp. 31–39. DOI: 10.32702/2306-6792.2022.3.31

5. National Spatial Data Infrastructure (2022), available at: <https://nsdi.land.gov.ua> (Accessed 17 Feb 2022).

6. USAID (2022), “Regulation of land relations under martial law: new laws. Materials of the webinar from 06/21/2022”, available at: [https://www.youtube.com/watch?time\\_continue=1324&v=ShpY-dUjmaw&feature=emb\\_title](https://www.youtube.com/watch?time_continue=1324&v=ShpY-dUjmaw&feature=emb_title) (Accessed: 21 June 2022).

7. The Verkhovna Rada of Ukraine (2022), The Law of Ukraine “On the introduction of changes to some legislative acts of Ukraine regarding the creation of conditions for ensuring food security under martial law”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text> (Accessed 25 June 2022)

8. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography & Cadastre (2022), “Public cadastral map of Ukraine”, available at: <http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta> (Accessed 05 Feb 2022).

*Стаття надійшла до редакції 11.07.2022 р.*