



Право на землю: що змінилося в законодавстві за період воєнного стану. І як це вплинуло на ринок

Лютий 2022 року ознаменувався початком великої війни в Україні, що не могло не вплинути на всі сфери суспільного життя, зокрема й на земельні відносини. Протягом двох років війни законодавство зазнало чималих змін, які складно було б передбачити в мирні часи. Крім того, торік [пожвавився](#) і ринок, хоча ще не повернувся до довоєнних показників. Як змінилося земельне законодавство протягом дії воєнного стану, розповіла своїй колонці виданню Mind юристка практики земельного та аграрного права TOTUM LF Анастасія Іщенко.

Перші кроки в боротьбі за продовольчу безпеку держави

Функціонування Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно з метою забезпечення інформаційної захищеності з початком повномасштабного вторгнення було зупинено. Це фактично унеможливило здійснення будь-яких операцій із землею.

Для вирішення ситуації законодавці встановили особливі правила обігу земель під час воєнного стану, спрямовані на гарантування продовольчої безпеки та можливості подальшої обробки сільськогосподарських земельних ділянок. Зокрема було передбачено:

- автоматичне поновлення договорів оренди с/г земель без вчинення будь-яких правочинів їх сторонами;
- спрощений порядок передачі земель в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до 1 року без державної реєстрації речового права;
- заборону проведення торгів щодо с/г земель.

Водночас такі надзвичайні заходи з часом втратили актуальність. Державні реєстри відновили роботу, і з'явилася потреба в поверненні до більш звичних механізмів регулювання земельних відносин.



Ухвалений у жовтні 2022 року закон [№2698-IX](#) скасував більшість жорстких обмежень і відновив дію довоєнних норм, що стосувалися обігу сільськогосподарської землі.

З набранням чинності наведеного закону і дотепер, автоматичне поновлення договорів оренди скасовано, земельні аукціони проводяться щодо ділянок будь-яких категорій, а «особливі» процедури передачі земель в оренду можуть бути застосовані знову лише у випадку повторного зупинення функціонування Державного земельного кадастру.

Отже, можна зазначити досить оперативну реакцію уповноважених осіб на події, що відбувалися, адже вчасне зупинення функціонування реєстрів сприяло підтриманню інформаційної безпеки, запровадження нових правил – уникненню продовольчої кризи, а скасування «воєнних» заборон – початку поступового відновлення колишніх темпів функціонування земельного ринку.

Особливості податкового навантаження під час війни

Одним із найбільш болючих питань в умовах воєнного стану стало врегулювання порядку здійснення плати за землю. Очевидно, що окупація частини території України та ведення активних бойових дій унеможливили використання великої кількості земель, а тому потрібні були швидкі законодавчі зміни, спрямовані на максимальний захист землевласників і землекористувачів.

Так, на початку повномасштабного вторгнення Податковий кодекс було доповнено положеннями, які передбачали, зокрема, відсутність необхідності справляння плати за землю на період з 1 березня 2022 року до 31 грудня року, наступного за роком, у якому буде припинено або скасовано воєнний стан. Така податкова пільга мала б стосуватися земельних ділянок державної та комунальної власності, що розташовані на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії, або на територіях, тимчасово окупованих збройними формуваннями РФ, а також визначених ОДА як такі, що засмічені вибухонебезпечними предметами та/або на яких наявні фортифікаційні споруди.

Водночас повноцінно застосувати цю норму у вищезазначеному варіанті так і не вдалося через відсутність належного підзаконного нормативно-правового акта, який визначав би перелік територій, що перебувають в окупації або зоні ведення бойових дій.

Відповідне питання було врегульоване лише у квітні 2023 року, коли законом [№3050-IX](#) було передбачено можливість застосування визначеного наказом Мінреінтеграції



від 22.12.2022 року №309 переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих рф, для податкових цілей.

Законодавець скоротив і період, протягом якого дозволяється не виконувати податкові зобов'язання зі сплати земельного податку й орендної плати.

Так, згідно з чинними законодавчими вимогами, перебування території, на якій розташована земельна ділянка, у переліку (незалежно від тривалості такого перебування) дозволяє уникнути плати за землю:

- фізичним особам – за весь 2022 рік;
- юридичним особам – з 1 березня 2022 до 31 грудня 2022 року.

Водночас з початку 2023 року тривалість ведення активних бойових дій або перебування в окупації території, на якій розташована земельна ділянка, передбачає надання останній відповідного статусу, а плата за землю не нараховується та не сплачується.

Для такої несплати передбачено період із першого числа місяця, у якому переліком було визначено щодо відповідної території дату початку активних бойових дій або тимчасової окупації, до останнього числа місяця, у якому завершилися активні бойові дії або тимчасова окупація.

Отже, землевласники й орендарі нарешті отримали обіцяне ще на початку повномасштабного вторгнення – зменшення податкового навантаження за земельні ділянки, які тимчасово не можуть бути ними використані.

Відхід від застарілих правових титулів

Ухвалений у липні 2023 року закон [№3272-IX](#) направлений на заміну права, що виникло ще за радянських часів щодо постійного користування, на більш сучасні речові права.

Це має бути реалізовано шляхом перетворення державних підприємств, яким зараз належить чимало земельних ділянок на праві постійного користування, на акціонерні товариства або товариства з обмеженою відповідальністю (100% акцій (часток) у статутному капіталі яких перебуватимуть у власності держави) з подальшим набуттям ними права оренди на відповідні землі.



Таке правове регулювання має вирішити відразу декілька проблем, а саме:

збільшити надходження до бюджетів, у зв'язку зі значним переважанням розміру орендної плати над розміром земельного податку, який сплачують постійні користувачі;

зменшити кількість земельних ділянок, які використовуються неефективно або не використовуються взагалі.

Утворене шляхом перетворення державного підприємства господарське товариство після набуття права оренди зможе виступити організатором земельних торгів і передати відповідну земельну ділянку в суборенду іншому суб'єкту на вигідних для себе умовах.

Якщо новоутворене господарське товариство протягом року з дня його державної реєстрації не ініціює передачу належної йому на праві постійного користування земельної ділянки в оренду, його речове право буде припинено (крім випадків розташування на земельній ділянці належних на праві власності товариству об'єктів нерухомого майна), а земельна ділянка (право її оренди) виставлена розпорядником на аукціон.

Отже, у випадку успішної реалізації вищезазначених норм закону вдасться збільшити площу земельних ділянок, які використовуються результативно та приносять кошти місцевим бюджетам.

Другий етап функціонування земельного ринку

Незважаючи на всі побоювання та перестороги, з 1 січня 2024 року в Україні стартував другий етап функціонування ринку землі, що передбачає:

- збільшення площі сільськогосподарських земель, які можуть перебувати у власності громадянина, зі 100 до 10 000 га;
- виникнення у юридичних осіб (але виключно українських) права на набуття у власність раніше підмораторних земель.

За даними Держгеокадастру за час роботи першого етапу ринку землі (від липня 2021 року) укладено майже 195 900 угод купівлі-продажу загальною площею понад 432 200 га.



TOTUM
Ю Р И Д И Ч Н А Ф І Р М А

+38 044 364 91 13
01001, Київ, провулок Т. Шевченка, 16

info@totum.ua
totum.ua

Внаслідок допуску до ринку великих гравців очікується зростання ціни на сільськогосподарську землю та збільшення кількості інвестицій у неї. Експерти Київської школи економіки [прогнозують](#) навіть можливість отримання додаткових 1–2,7% ВВП щорічно протягом наступних трьох років.

Отже, можемо зазначити, що ринок землі в Україні вистояв у надзвичайно складних умовах і продовжує розвиватися, поступово відновлюючи свої довоєнні темпи.

Земельний ринок продовжує розвиватись

Більш як два роки Україна захищає право на свою незалежність та територіальну цілісність. Водночас війна не стала підставою для припинення розвитку земельних відносин і функціонування ринку землі, навпаки, це спонукало до прийняття швидких та ефективних рішень, спрямованих як на розв'язання поточних проблем, так і на виконання стратегічних завдань із повоєнного відновлення нашої держави.