

Юридичні науки

УДК 349.4:355.02 (477)

Гетьманенко Софія Миколаївна

здобувачка вищої освіти

Дніпровського державного університету внутрішніх справ

Getmanenko Sofia

Applicant for Higher Education at the

Dnipro State University of Internal Affairs

ORCID: 0009-0002-9313-9521

Науковий керівник:

Шаповалова Катерина Геннадіївна

доктор філософії в галузі знань «Право»,

доцент кафедри цивільно-правових дисциплін

Навчально-науковий інститут права та інноваційної освіти

Дніпровського державного університету внутрішніх справ

**ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ У ПЕРІОД ВОЄННОГО СТАНУ: НОВІ
ПРАВОВІ РЕАЛІЇ
LAND RELATIONS DURING MARTIAL LAW: NEW LEGAL
REALITIES**

Анотація. *Стаття присвячена ґрунтовному аналізу земельних відносин в Україні в умовах воєнного стану, запровадженого через повномасштабну російську агресію, що розпочалася 24 лютого 2022 року. Воєнний стан кардинально змінив правові, економічні та соціальні засади функціонування земельного ринку, створивши нові виклики для держави, громадян і суб'єктів господарювання. У роботі досліджуються особливості правового регулювання земельних відносин у цей період, зокрема законодавчі зміни, спрямовані на забезпечення продовольчої*

безпеки, підтримку аграрного сектору та захист прав власників і користувачів земельних ділянок. Особлива увага приділяється новим нормативним актам, які регулюють оренду, продаж і використання земель сільськогосподарського призначення, а також тимчасовим обмеженням, запровадженим для захисту національних інтересів. Аналізуються проблеми доступу до земельних ресурсів, захисту прав на землю в умовах окупації частини територій, а також механізми компенсації за втрати, спричинені воєнними діями. Висвітлюються практичні аспекти реалізації земельної реформи в умовах війни, зокрема спрощення процедур набуття прав на землю та стимулювання сільськогосподарського виробництва. На основі аналізу ми пропонуємо рекомендації щодо вдосконалення правового регулювання земельних відносин, спрямовані на забезпечення стабільності аграрного сектору, захист прав громадян і відновлення економічного потенціалу країни в післявоєнний період. Дослідження підкреслює важливість створення ефективних механізмів компенсації за втрати земельних ресурсів, удосконалення електронних сервісів для земельних операцій і посилення міжнародного співробітництва для захисту прав власності на окупованих територіях. Стаття акцентує на необхідності адаптації земельної реформи до умов воєнного часу для забезпечення її успіху після завершення конфлікту, а також на потребі розробки стратегій відновлення земельного ринку в післявоєнний період.

Ключові слова: земельні відносини, воєнний стан, земельна реформа, правове регулювання, аграрний сектор.

Summary. The article offers a comprehensive analysis of land relations in Ukraine under martial law, instituted in response to the full-scale Russian aggression that began on February 24, 2022. Martial law has fundamentally altered the legal, economic, and social frameworks of the land market, presenting unprecedented challenges for the state, citizens, and economic entities. The study

investigates the specifics of legal regulation of land relations during this period, focusing on legislative amendments aimed at ensuring food security, supporting the agricultural sector, and safeguarding the rights of landowners and land users. Particular attention is given to new regulatory acts governing the lease, sale, and use of agricultural land, as well as temporary restrictions introduced to protect national interests. The article examines challenges related to access to land resources, protection of land rights amidst partial territorial occupation, and mechanisms for compensating losses caused by military actions. It also explores international experiences in regulating land relations during crises and evaluates the feasibility of adapting these practices to Ukrainian conditions. The practical aspects of implementing land reform under wartime conditions are highlighted, particularly the simplification of procedures for acquiring land rights and incentivizing agricultural production. Based on the analysis, the author proposes recommendations for enhancing the legal regulation of land relations, aimed at ensuring the stability of the agricultural sector, protecting citizens' rights, and restoring the country's economic potential in the post-war period. The study emphasizes the importance of establishing effective mechanisms for compensating land resource losses, improving electronic services for land transactions, and strengthening international cooperation to protect property rights in occupied territories. The article underscores the need to adapt land reform to wartime conditions to ensure its success post-conflict and highlights the necessity of developing strategies for the restoration of the land market in the post-war era.

Key words: *land relations, martial law, land reform, legal regulation, agricultural sector.*

Вступ. Земельні відносини в Україні є ключовим елементом соціально-економічного розвитку, адже земля виступає не лише основним засобом виробництва в аграрному секторі, а й важливим об'єктом

правового регулювання, що впливає на добробут громадян і стабільність держави. Повномасштабна війна, розпочата Російською Федерацією 24 лютого 2022 року, кардинально змінила правові, економічні та соціальні умови функціонування земельного ринку. Запровадження воєнного стану відповідно до Указу Президента України № 64/2022 від 24 лютого 2022 року [1] спричинило появу нових правових реалій, які потребують детального аналізу та осмислення. Загалом, як вказують у своїй праці Н. Максименко та Н. Клімічева, сьогочасні результати воєнної агресії росії страшні, які вже більшість науковців та політиків назвали геноцидом українського народу [2, с. 78].

Проблема земельних відносин у період воєнного стану є багатогранною, оскільки вона охоплює питання забезпечення продовольчої безпеки, захисту прав власників і користувачів земельних ділянок, особливо в умовах тимчасової окупації частини територій України, а також адаптацію земельної реформи до нових умов. Загалом, ключовим очікуваним економічним наслідком реалізації земельної реформи вважався поступовий (а можливо, і досить швидкий) перерозподіл ринку сільськогосподарських земель. В результаті, ці землі опиняться у власності тих осіб (переважно юридичних), які зможуть забезпечити їх найбільш ефективно використання, адже вони готові запропонувати вищу ціну за землю. Це може призвести до зростання інвестицій у сільське господарство (включаючи інвестиції через цінні папери), розвитку кредитування під заставу (іпотеку) земель та збільшення надходжень до державного і місцевих бюджетів [3, с. 74]. Втім, воєнні дії, руйнування інфраструктури, міграція населення та економічна нестабільність створили нові виклики для реалізації земельної реформи, розпочатої в Україні у 2021 році. Ця реформа зіткнулася з необхідністю адаптації до умов війни, що призвело до внесення змін до законодавства та запровадження тимчасових обмежень.

Останні дослідження з питань земельних відносин в Україні, зокрема праці Максименко Н., Клімічева Н., Крилова І. Г., Юзик А. А., Муравська Н., акцентують увагу на необхідності вдосконалення правового регулювання земельного ринку в умовах економічної кризи та воєнного стану. Проте значна частина цих досліджень зосереджена на загальних аспектах земельної реформи, тоді як питання специфічного впливу воєнного стану на земельні відносини залишаються недостатньо висвітленими. Зокрема, бракує комплексного аналізу нових нормативних актів, які регулюють оренду, продаж і використання земель у період війни, а також практичних механізмів захисту прав на землю в умовах окупації.

Постановка завдання. Метою статті є комплексний аналіз земельних відносин в Україні в умовах воєнного стану, визначення ключових правових змін, спричинених війною, та розробка рекомендацій щодо вдосконалення законодавства для забезпечення стабільності земельного ринку та захисту прав громадян. Для досягнення цієї мети необхідно проаналізувати зміни в законодавстві, що регулюють земельні відносини в умовах воєнного стану, визначити особливості правового регулювання оренди, продажу та використання земель сільськогосподарського призначення, дослідити механізми захисту прав власників і користувачів земельних ділянок в умовах окупації та воєнних дій, оцінити вплив воєнного стану на реалізацію земельної реформи та функціонування аграрного сектору, вивчити міжнародний досвід регулювання земельних відносин у періоди криз і можливості його адаптації до українських умов, розробити рекомендації щодо вдосконалення правового регулювання земельних відносин у період воєнного стану та в післявоєнний період.

Результати дослідження. Воєнний стан в Україні змусив адаптувати земельне законодавство до нових умов. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145-IX

від 24 березня 2022 року [4]. Цей закон спростив процедури оренди сільгоспземель, автоматично продовжив договори оренди на рік без змін у реєстрі, що забезпечило стабільність аграрного виробництва, та звільнив орендарів від плати за землі державної і комунальної власності в зонах бойових дій, підтримавши фермерів. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» № 2145-IX від 12.05.2022 року [5] полегшив передачу земель в оренду для сільгосппотреб, зменшивши бюрократію, та дозволив оперативно виділяти ділянки для переселенців і гуманітарних цілей без торгів, що прискорило реагування на кризу.

Ще одним важливим аспектом стало запровадження механізмів тимчасового використання земель для гуманітарних потреб. Наприклад, землі державної та комунальної власності активно використовуються для розміщення модульних містечок для внутрішньо переміщених осіб, створення складів для гуманітарної допомоги та інших потреб, пов'язаних із підтримкою населення в умовах війни. Ці заходи дозволили оперативно реагувати на гуманітарні виклики, однак поставили питання щодо подальшого відновлення земель після їх використання.

Муравська Н. зауважує, що у період воєнного стану оренда земель сільськогосподарського призначення стала ключовим інструментом забезпечення продовольчої безпеки. З метою стимулювання аграрного виробництва держава запровадила низку пільг для орендарів, зокрема звільнення від сплати орендної плати за землі державної та комунальної власності в регіонах, де ведуться активні бойові дії. Крім того, було введено спрощені процедури укладення договорів оренди, що дозволило оперативно передавати землі в користування для сільськогосподарських потреб. [6, с. 2].

Продаж сільськогосподарських земель тимчасово обмежено для запобігання спекуляціям і захисту національних інтересів. Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану" від 24.03.2022 р. № 2145-ІХ забороняє продаж земель державної та комунальної власності під час воєнного стану, окрім випадків, дозволених урядом [4]. Це викликало дискусії: хоча обмеження сприяють стабільності ринку, вони гальмують ринкові механізми земельної реформи. Водночас спрощено використання таких земель під час воєнного стану.

Свириденко Ю., звертає увагу, що воєнний стан вплинув на регулювання використання земель, забруднених або замінованих унаслідок бойових дій. Значна частина сільськогосподарських земель у прифронтових регіонах була замінована, що унеможливило їх використання для сільськогосподарських потреб. Для вирішення цієї проблеми уряд спільно з міжнародними партнерами розробляє програми розмінування, однак цей процес є тривалим і потребує значних фінансових ресурсів. На 2025 рік у державному бюджеті закладено 1 млрд гривень на програму компенсацій за розмінування агроземель [7].

Лубінець Д, зазначає, що воєнні дії та тимчасова окупація частини територій України створили серйозні загрози для захисту прав власників і користувачів земельних ділянок. У регіонах, які перебувають під окупацією, фіксуються випадки незаконного вилучення земель, примусової «реєстрації» прав на землю в інтересах окупаційної влади, а також знищення земельних ресурсів унаслідок бойових дій. Ці порушення становлять серйозну загрозу для реалізації прав громадян і потребують комплексного підходу до їх вирішення. Особливу увагу приділено питанню захисту прав на землю в окупованих регіонах. Будь-які рішення, прийняті органами окупаційної влади, та видані ними ж документи є недійсними та не створюють ніяких юридичних наслідків, оскільки вчинені з порушенням

вимог законодавства України. Спроби «націоналізувати» майно українців в окупованих регіонах є незаконними, не визнаються жодною державою і лише доводять злочинні наміри Російської Федерації насадити свій диктаторський режим в окупованих регіонах [8].

Висновки. Земельні відносини в Україні в умовах воєнного стану зазнали значних змін, спричинених необхідністю адаптації до нових правових, економічних і соціальних реалій, війна створила нові виклики, зокрема щодо захисту прав на землю в умовах окупації, компенсації збитків і реалізації земельної реформи. Проведене дослідження показало, що ефективне правове регулювання земельних відносин у період воєнного стану є критично важливим для стабільності аграрного сектору та відновлення економічного потенціалу країни. Запропоновані рекомендації щодо вдосконалення законодавства, зокрема створення механізмів компенсації, удосконалення електронних сервісів і адаптація міжнародного досвіду, можуть сприяти подоланню наявних проблем і створенню умов для відновлення земельного ринку в післявоєнний період.

Література

1. Указ Президента України про введення воєнного стану в Україні: від 24 лют. 2022 р. № 64/2022. База даних «Законодавство України» / ВР України : вебсайт. URL: <https://www.president.gov.ua/documents/642022-41417> (дата звернення: 29.04.2025).
2. Максименко Н., Клімічева Н. Правовий аналіз хронологічних подій повномасштабного військового вторгнення в Україну Російською Федерацією. *Актуальні питання вдосконалення судово-експертної та правоохоронної діяльності*. 2022. С. 76–79
3. Крилова І. Г., Юзик А. А. Земельна реформа в Україні. *Modern Economics*. 2022. № 31. С. 69–76. URL: <https://modecon.mnau.edu.ua> (дата звернення: 29.04.2025).

4. 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. *База даних «Законодавство України» / ВР України : вебсайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#top> (дата звернення: 29.04.2025).*

5. 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. *База даних «Законодавство України» / ВР України : вебсайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text> (дата звернення: 29.04.2025).*

6. Муравська Н. Державне регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану. *ЛІГА ЗАКОН. 2022. С. 1–9.*

7. Свириденко Ю. Майже на пів мільярда гривень укладено угод на розмінування земель в межах державної програми компенсацій. *Офіційний вебпортал органів міністерства економіки України. 2024. URL: <https://me.gov.ua/?lang=uk-UA> (дата звернення: 29.04.2025).*

8. Щодо «узаконення» окупаційною владою нерухомого майна українців на тимчасово окупованих територіях (ТОТ). *Офіційний вебпортал Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини. 29.05.2024 р. URL: https://ombudsman.gov.ua/news_details/shchodo-uzakonennya-okupacijnoyu-vladoyu-neruhomogo-majna-ukrayinciv-na-timchasovo-okupovanih-teritoriyah-tot (дата звернення: 29.04.2025).*

References

1. Decree of the President of Ukraine on the introduction of martial law in Ukraine: dated February 24, 2022 No. 64/2022. *Database "Legislation of*

Ukraine" / Verkhovna Rada of Ukraine: website. URL: <https://www.president.gov.ua/documents/642022-41417>.

2. Maksymenko N., Klimicheva N. Legal analysis of the chronological events of the full-scale military invasion of Ukraine by the Russian Federation. *Current issues of improving forensic and law enforcement activities*. 2022. P. 76–79

3. Krylova I. G., Yuzyk A. A. Land reform in Ukraine. *Modern Economics*. 2022. No. 31. P. 69–76. URL: <https://modecon.mnau.edu.ua>.

4. On amendments to certain legislative acts of Ukraine regarding the creation of conditions for ensuring food security under martial law: Law of Ukraine dated 03/24/2022 No. 2145-IX. *Database "Legislation of Ukraine" / Verkhovna Rada of Ukraine: website*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#top>.

5. On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Peculiarities of Regulation of Land Relations in Conditions of Martial Law: Law of Ukraine of 12.05.2022 No. 2247-IX. *Database "Legislation of Ukraine" / Verkhovna Rada of Ukraine: website*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>.

6. Muravska N. State Regulation of Land Relations in Conditions of Martial Law. *LEAGUE OF LAWS*. 2022. P. 1–9.

7. Svyrydenko Y. Almost half a billion hryvnia worth of land demining agreements were concluded within the framework of the state compensation program. *Official web portal of the Ministry of Economy of Ukraine*. 2024. URL: <https://me.gov.ua/?lang=uk-UA>.

8. Regarding the "legalization" by the occupation authorities of the real estate of Ukrainians in the temporarily occupied territories (TOT). *Official web portal of the Verkhovna Rada of Ukraine Commissioner for Human Rights*. 05/29/2024. URL: https://ombudsman.gov.ua/news_details/shchodo-

uzakonennya-okupacijnoyu-vladoyu-neruhomogo-majna-ukrayinciv-na-
timchasovo-okupovanih-teritoriyah-tot.