

**РИНОК ЗЕМЛІ: ДОСЯГНЕННЯ В УМОВАХ ВІЙНИ****THE LAND MARKET: ACHIEVEMENTS IN THE CONDITIONS OF WAR**

**Удовенко І.О., к.е.н.,  
доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру  
Уманський національний університет садівництва**

**Шемякін М.В., к.с.-г.н., доцент,  
доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру  
Уманський національний університет садівництва**

У статті висвітлено концептуальні засади розвитку ринку землі в умовах війни з огляду на важливі практичні досягнення. Встановлено, що із травня 2022 року, у міру відновлення доступів до державних реєстрів, ринок землі почав поступово відновлюватися. Визначено, що з 24 лютого по 19 грудня 2022 року на ринку землі на площі 66631 га було укладено 36590 угод, де регіонами з найактивнішим ринком землі під час війни є Вінницька, Кіровоградська, Хмельницька, Полтавська та Дніпропетровська області. З'ясовано, що Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) запровадила нову функцію, яка дозволяє автоматично розраховувати нормативну грошову оцінку землі в межах населеного пункту. Виявлено, що з метою переходу від статусу тимчасового порядку користування (оренди) земель сільськогосподарського призначення, запровадженого в умовах воєнного часу, коли не функціонував Державний земельний кадастр і Державний реєстр речових прав та не проводилися електронні земельні аукціони, до прозорого порядку на такі передачі в довоєнний період ухвалено Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19.10.2022 № 2698-IX. Визначено, що затвердження картографо-геодезичних та топографічних матеріалів (топографічних карт і карт на весь діапазон масштабів від 1:500 до 1:1000000), гідрографічних, аерозйомочних матеріалів до Державного картографо-геодезичного фонду здійснюватиметься за допомогою геоінформаційної системи. У перспективі передбачається забезпечити безперебійну та стабільну роботу системи автоматизації Державного земельного кадастру та створити необхідні умови для його функціонування та розвитку за рахунок ухвалення проекту Закону про внесення змін до Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо удосконалення ведення Державного земельного кадастру № 8042 від 16.09.2022 та проекту Закону про внесення змін до Бюджетного кодексу України щодо зарахування окремих адміністративних зборів у сфері ведення Державного земельного кадастру № 8043 від 16.09.2022.

**Ключові слова:** ринок землі, угода, земельний аукціон, Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, Державний земельний кадастр, Державний реєстр речових прав, Державний картографо-геодезичний фонд України.

The article highlights the conceptual foundations of the development of the land market in the conditions of war in view of important practical achievements. It was established that from May 2022, as access to state registers was restored, the land market began to gradually recover. It was determined that from February 24 to December 19, 2022, 36,590 deals were concluded on the land market on an area of 66,631 hectares, where the regions with the most active land market during the war are Vinnytsia, Kirovohrad, Khmelnytskyi, Poltava, and Dnipropetrovsk regions. It was found that the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (State Geocadastre) has introduced a new function that allows to automatically calculate the normative monetary valuation of land within the settlement. It was revealed that in order to transition from the status of a temporary order of use (lease) of agricultural land, introduced in wartime conditions, when the State Land Cadastre and the State Register of Property Rights did not function and electronic land auctions were not held, to a transparent order for such transfers in the pre-war period period, the Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Restoration of the System of Registration of Lease Rights for Agricultural Land Plots and Improvement of Land Protection Legislation" dated 10/19/2022 No. 2698-IX was adopted. It was determined that the approval of cartographic-geodetic and topographic materials (topographic maps and maps for the entire range of scales from 1:500 to 1:1000000), hydrographic, aerial surveying materials to the State Cartographic-Geodetic Fund will be carried out with the help of a geoinformation system. In the future, it is expected to ensure smooth and stable operation of the automation system of the State Land Cadastre and to create the necessary conditions for its functioning and development through the adoption of the draft Law on Amendments to the Law of Ukraine "On the State Land Cadastre" on improving the management of the State Land Cadastre No. 8042 dated 16.09. 2022 and the draft Law on amendments to the Budget Code of Ukraine regarding the inclusion of separate administrative fees in the field of maintaining the State Land Cadastre No. 8043 dated 16.09.2022.

**Key words:** land market, agreement, land auction, State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre, State Land Cadastre, State Register of Property Rights, State Cartographic and Geodetic Fund of Ukraine.

**Постановка проблеми.** У перші місяці повномасштабного вторгнення ворога на територію України, внаслідок чого запроваджено воєнний стан з 24 лютого 2022 року, ринок землі зупинив своє функціонування. З огляду на те, було закрито доступ до Реєстру речових прав на нерухомість та Державного земельного кадастру, введено заборону на формування земельних ділянок, безоплатну передачу, проведення аукціонів із земель сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності тощо. Так, законних засобів для здійснення операцій з ринком землі на той час не було. Однак із поступовим відновленням і пристосуванням вітчизняного бізнесу до умов воєнного стану ринок землі також поживався.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблематичні аспекти вивчення особливостей розвитку ринку

землі в умовах війни досліджують В. Бойко, Л. Бойко, О. Дребот, Н. Дугієнко, С. Колотуха, І. Костенко, О. Літошенко, К. Мельник, С. Науменко, М. Негрей та інші.

Однак, доцільно зауважити, що не до кінця є розкритими концептуальні засади розвитку ринку землі в Україні в умовах війни з позиції практичного аспекту.

**Мета статті** полягає у висвітленні концептуальних засад розвитку ринку землі в умовах війни з огляду на важливі практичні досягнення.

**Виклад основного матеріалу.** Починаючи із травня 2022 року, у міру відновлення доступів до державних реєстрів, ринок землі почав поступово відновлюватися. Варто зауважити, що з 24 лютого по 19 грудня 2022 року на ринку землі на площі 66631 га було укладено 36590 угод. Відзначимо, що Вінницька (7 тис. га), Кіровоградська

(7 тис. га), Хмельницька (6,9 тис. га), Полтавська (6,9 тис. га) та Дніпропетровська (6,4 тис. га) області є регіонами з найактивнішим ринком землі під час війни (за кількістю угод та площею землі).

Розглядаючи питання укладення угод на ринку землі, доцільно відзначити, що всього за весь час діяльності ринку землі укладено 137556 земельних угод. Згідно з реєстраційними документами площа земель, на які укладено земельні угоди становить 311157 га. Лідерами за площею землі з зареєстрованими операціями є Кіровоградська (25,3 тис. га) та Херсонська (21 тис. га) області. Середня ціна гектара землі в Україні з початку грудня поточного року зросла більш ніж на 9 тис. грн. і становить 47227 грн. Цей показник визначено за 111699 договорами купівлі-продажу землі на площі 256016 га. П'ятірка регіонів із найвищою середньою ціною за гектар – це Київська (243,1 тис. грн.), Львівська (180,4 тис. грн.), Сумська (150,8 тис. грн.), Чернівецька (82,7 тис. грн.) та Хмельницька (54,1 тис. грн.) області [1].

Зауважимо, що із набуттям чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19.10.2022 № 2698-IX [2] оголошено 48 електронних аукціонів. Загальна стартова ціна – 1,3 млн. грн., площа ділянки – 5,1 тис. га, а термін оренди – від 7 до 10 років.

З початку повномасштабної війни в системі було оголошено майже 4000 земельних аукціонів, на яких успішно проведено та визначено переможців аукціонів в кількості 773 угоди на суму 761 млн. грн. Середнє зростання ціни на торгах становить 163%. Найбільше земельних аукціонів з надання в оренду та продажу землі оголошено в Київській – 1330, Одеській – 790, Львівській – 688, Черкаській – 628 та Кіровоградській – 535 областях. Загальна площа земель для оголошених конкурсів становить 39,3 тис. га. З 24 березня по 19 листопада 2022 року аукціони з оренди сільськогосподарських земель державної та комунальної власності не проводилися [3].

Поряд з тим, з 19 жовтня Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) запровадила нову функцію, яка дозволяє автоматично розраховувати нормативну грошову оцінку землі в межах населеного пункту. Зазначена функція дозволяє отримати нормативну грошову оцінку землі в електронному вигляді в особистому кабінеті на порталі «Е-сервіси» Держгеокадастру. Весь процес відбувається без участі фахівців територіальних підрозділів Держгеокадастру, однак наявність усіх необхідних документів є обов'язковою вимогою. Якщо автоматичний розрахунок ділянок неможливий, такі розрахунки проводяться працівниками територіальних органів Держгеокадастру з використанням наявної відповідної технічної документації [4].

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19.10.2022 № 2698-IX [2] знаменує перехід від статусу тимчасового порядку користування (оренди) земель сільськогосподарського призначення, запровадженого в умовах воєнного часу, коли не функціонував Державний земельний кадастр і Державний реєстр речових прав та не проводилися електронні земельні аукціони, до прозорого порядку на такі передачі в довоєнний період.

У зв'язку із запровадженням Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19.10.2022 № 2698-IX [2] запроваджуються наступні стандарти:

1. Оренда земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється за умови реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та реєстрації права на неї в Державному реєстрі речових прав. Водночас сільгоспугіддя, раніше передані в оренду без внесення відомостей до відповідного кадастру та реєстру, мають бути зареєстровані протягом двох місяців.

2. Встановлено пунктом 27 Перехідних положень Земельного кодексу України особливості правового регулювання земельних відносин у зв'язку з укладенням договорів оренди землі, передачею права користування землею, встановленням та зміною цільового призначення ділянок на час, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України рішеннями центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, яке застосовується протягом 30 робочих днів з дня прийняття такого кадастрового рішення і до дати прийняття рішення про відновлення функцій Державного земельного кадастру.

3. Відновлено передачу сільськогосподарських земель державної та комунальної власності у користування на земельних торгах.

4. Після введення воєнного стану припиняється автоматичне продовження (без згоди договірних сторін) договорів землекористування, термін дії яких закінчився.

5. Громадянам та юридичним особам, які набули право безстрокового користування земельною ділянкою, але не можуть бути суб'єктами такого права відповідно до Земельного кодексу України, надається право викупу земельної ділянки з розстрочкою платежу.

6. В умовах воєнного стану допускається безоплатна приватизація земельних ділянок з будівлями і спорудами, що перебувають у приватній власності, та земель, переданих громадянам у користування до набрання чинності Земельним кодексом України.

7. Потужності з виробництва біометану можуть будуватися на сільськогосподарських угіддях, які є сільськогосподарським виробничо-переробним та складським комплексом.

8. Компенсація за втрати сільськогосподарської продукції та деградацію ґрунту внаслідок вилучення ріллі більше не застосовується.

9. Питання, що входять до сфери державного управління нерухомим майном, щодо якісної характеристики ґрунтів, заходів із захисту ґрунтів, обмежень у використанні ґрунтів регулюються на підставі документації із землеустрою у сфері охорони ґрунтів.

Удосконалення законодавства про охорону земель сільськогосподарського призначення дозволить внести до Державного земельного кадастру інформацію, необхідну для розробки проектів відведення робочих земель та обліку кількості знищених територій, зокрема тих, що постраждали від агресії ворога. Це дає можливість вжити заходів, необхідних для виконання ремонтних робіт, оцінити розмір збитків і суму, необхідну для відновлення.

Також законодавчими змінами започатковано зміну концептуальних засад діяльності Державного картографо-геодезичного фонду України. Це дало можливість отримати картографічний матеріал, зокрема топографічні карти та карти в повному масштабі від 1:500 до 1:1000000 через геоінформаційні системи в онлайн режимі.

З огляду на те, основні концептуальні принципи діяльності Державного картографо-геодезичного фонду України полягають в наступному [4]:

1) Державний картографо-геодезичний фонд України є невід'ємною частиною національної інфраструктури геопросторових даних;

2) зберігання залишків карток в електронному вигляді, перевірка надісланих суб'єктом матеріалів здійснюється в автоматичному режимі.

3) забезпечення сертифікованим спеціалістам-геодезістам доступу до автоматичної верифікації (перевірки) відповідності електронних документів, що містять інформацію про результати топографо-геодезичних і картографічних робіт в електронній (цифровій) формі та, залежно від результатів перевірки, встановлення електронних протоколів перевірки.

Зручний доступ і використання інформації з Державного картографо-геодезичного фонду України є важливими для того, щоб національні органи влади та органи місцевого самоврядування швидко могли отримати необхідні матеріали для створення карт.

З 24 листопада Держгеокадастр України розпочав прийом та зберігання матеріалів, отриманих за результатами топографо-геодезичних і картографічних робіт, і в електронному вигляді забезпечуватиме формування та ведення Державного картографо-геодезичного фонду України. Процес прийому картографічних матеріалів буде значно спрощений, і в майбутньому можна швидко та зручно отримувати доступ до картографічних матеріалів, необхідних для певної території для виконання різноманітних статусних завдань. Забезпечення обліку та доступу до цих картографічних матеріалів дозволяє уникнути подвоєння, іноді навіть потроєння бюджетних витрат громади на тиражування створення таких матеріалів, бюрократії, яка становить цей процес, і, звичайно, людського фактору. Крім того, спрощений цифровий підхід до передачі картографічних матеріалів сприятиме належному обліку та уникне дублювання подібних робіт та фінансових ресурсів у майбутньому [5].

Затвердження картографо-геодезичних та топографічних матеріалів (топографічних карт і карт на весь діапазон масштабів від 1:500 до 1:1000000), гідрографічних, аерозйомочних матеріалів до Державного картографо-геодезичного фонду здійснюватиметься за допомогою геоінформаційної системи. Виконавець картографо-геодезичних робіт ідентифікуватиметься в особистому кабінеті та підписуватиме роботу, яку виконує. У майбутньому користувачі (міські органи та установи) матимуть доступ до реєстру готових та наявних матеріалів по всій території України, за допомогою якого вони зможуть зрозуміти стан топографічних досліджень на тій чи іншій території [6].

29 листопада на засіданні Кабінету Міністрів України було прийнято постанову «Про внесення змін до Порядку загальнодержавного топографічного і тематичного картографування» [7]. Документ розроблено з метою правового врегулювання формування топографічних карт для забезпечення Збройних Сил України та інших збройних формувань, утворених відповідно до законодавства України. З ухваленням цієї постанови Міністерство оборони зможе складати топографічні карти у Всесвітній геодезичній системі WGS-84 з використанням математичної основи та інших елементів топографічних карт, що використовуються арміями країн-членів НАТО, що сприятиме ефективному використанню сучасного озброєння та військової техніки, ефективній протидії ворогу.

Для вдосконалення Державного земельного кадастру за повної підтримки Мінагрополітики та Комітету Верховної Ради з питань аграрної та земельної політики розроблено два законопроекти. Це проект Закону про внесення змін до Закону України «Про Державний земель-

ний кадастр» щодо удосконалення ведення Державного земельного кадастру № 8042 від 16.09.2022 [8] та проект Закону про внесення змін до Бюджетного кодексу України щодо зарахування окремих адміністративних зборів у сфері ведення Державного земельного кадастру № 8043 від 16.09.2022 [9].

Основною метою внесення змін до відповідних законів є забезпечення безперебійної та стабільної роботи системи автоматизації Державного земельного кадастру та створення необхідних умов для її функціонування та розвитку. Прийняття законопроекту дає змогу, перш за все, підвищити якість інформації та забезпечити максимально повну інформацію, що міститься в кадастрах. Зокрема, передбачена можливість виправлення технічних помилок. Крім того, передбачено спрощення розгляду спорів, пов'язаних з адмініструванням Державного земельного кадастру, таких як: оскарження рішень, прийнятих посадовими особами державного кадастру.

З огляду на це, пропонуються зміни до Закону України «Про Державний земельний кадастр», зокрема [8]:

1) підвищити якість та оперативність впровадження Державного земельного кадастру для забезпечення повноти та якості інформації;

2) удосконалити механізм оприлюднення та використання інформації Державного земельного кадастру та виправити помилки в кадастрових відомостях;

3) удосконалити механізм оскарження рішень, дій чи бездіяльності посадових осіб державного кадастру (у тому числі усунення неоднозначності у визначенні повноважень суб'єктів щодо розгляду скарг у справах щодо ведення земельних кадастрів);

4) запровадити плату за надання адміністративної послуги з державної реєстрації земельних ділянок шляхом видачі витягу з Державного земельного кадастру;

5) запровадити можливість виправляти технічні помилки.

**Висновки.** Таким чином, в результаті проведених досліджень відзначимо позитивні зміни ринку землі в умовах війни, які насамперед полягають у: відновленні системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконаленні законодавства щодо охорони земель; автоматизації нормативної грошової оцінки землі, яку можна отримати в електронному вигляді в особистому кабінеті на порталі «Е-сервіси» Держгеокадастру; можливості отримання топографічних карт та карт в повному масштабі від 1:500 до 1:1000000 через геоінформаційні системи в онлайн режимі; спрощенні процесу прийому картографічних матеріалів, що у перспективі дозволить швидко та зручно отримувати доступ до картографічних матеріалів. Разом з тим, передбачається забезпечити безперебійну та стабільну роботу системи автоматизації Державного земельного кадастру та створити необхідні умови для його функціонування та розвитку за рахунок ухвалення проекту Закону про внесення змін до Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо удосконалення ведення Державного земельного кадастру № 8042 від 16.09.2022 та проекту Закону про внесення змін до Бюджетного кодексу України щодо зарахування окремих адміністративних зборів у сфері ведення Державного земельного кадастру № 8043 від 16.09.2022.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. За період війни в Україні укладено 36,6 тис. земельних угод. URL: <https://minagro.gov.ua/news/za-period-vijni-v-ukrayini-ukladeno-366-tis-zemelnih-ugod>
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель : Закон України від 19 жовтня 2022 року № 2698-IX. URL: <https://land.gov.ua/zakon-ukrainy-vid-19-zhovtnia-2022-roku-2698-ikh-pro-vnesennia-zmin-do-deiakikh-zakonodavchikh-aktiv-shchodo-vidnovlennia-sistemy-oformlennia-prav-orendy-zemelnykh-diljanok-silskohospodarsko-ho-pryzn/>
3. За час воєнного стану земельні торги вже принесли своїм організаторам майже 400 млн. грн. URL: <https://minagro.gov.ua/news/za-chas-voennogo-stanu-zemelni-torgi-vzhe-prinesli-svoym-organizatoram-majzhe-400-mln-grn>
4. У ДЗК запроваджено автоматичний розрахунок НГО земельних ділянок, розташованих в межах населених пунктів. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/u-dzk-zaprovadzhenno-avtomatichniy-rozrahunok-nho-zemelnykh-diljanok-roztashovanykh-v-mezhakh-naselenykh-punktiv>

5. Держгеокадастр запускає онлайн ведення Державного картографо-геодезичного фонду України. URL: <https://minagro.gov.ua/news/derzhgeokadastr-zapuskaye-onlajn-vedennya-derzhavnogo-kartografo-geodezichnogo-fondu-ukrayini>
6. Держгеокадастр розпочав зберігання картографічних робіт в електронному вигляді. URL: <https://landlord.ua/news/derzhheokadastr-rozpochav-zberihannia-kartografichnykh-robit-v-elektronnomu-vyhladi/>
7. Про внесення зміни до Порядку загальнодержавного топографічного і тематичного картографування : Постанова Кабінету Міністрів України від 29.11.2022 № 1332. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1332-2022-%D0%BF#Text>
8. Проект Закону про внесення змін до Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо удосконалення ведення Державного земельного кадастру. URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=74917](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=74917)
9. Проект Закону про внесення змін до Бюджетного кодексу України щодо зарахування окремих адміністративних зборів у сфері ведення Державного земельного кадастру. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/40468>