

Міністерство освіти і науки України
Західноукраїнський національний університет
Юридичний факультет
Кафедра цивільного права та процесу

ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ТА ПРАВОВІ ОБМЕЖЕННЯ
ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПІД ЧАС
ВІЙНИ

Міждисциплінарна курсова робота

Студент групи ПРзм-11:
Сохацька Анастасія Юріївна

Керівник : доцент, к.е.н., Зигрій Ольга Володимирівна

Національна шкала відмінно

Кількість балів: 90/90

Оцінка: ECTS A

Члени комісії

_____ О.В. Зигрій

_____ І.С. Лукасевич-Крутник

_____ Н.С. Марценко

Тернопіль - 2025

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ	5
1.1. Поняття, правова природа та основні принципи правового режиму земель сільськогосподарського призначення.....	5
1.2. Законодавче регулювання використання земель сільськогосподарського призначення до воєнного стану.....	9
РОЗДІЛ II. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану	12
2.1. Використання земель сільськогосподарського призначення для забезпечення потреб оборони та гуманітарних потреб.....	12
2.2. Обмеження прав власників і користувачів земельних ділянок у період воєнного стану та законодавчі зміни щодо їх використання.....	16
РОЗДІЛ III. ЗАХИСТ ПРАВ СУБ'ЄКТІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У ПЕРІОД ВІЙНИ.....	23
3.1. Механізми захисту прав власників земельних ділянок.....	23
3.2. Судова практика та шляхи вирішення земельних спорів під час війни.....	29
ВИСНОВОК	33
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	35

ВСТУП

Актуальність теми. Умови воєнного стану, запровадженого в Україні у зв'язку зі збройною агресією Російської Федерації, суттєво змінили правове поле регулювання земельних відносин. Особливо це стосується використання земель сільськогосподарського призначення – ключового національного ресурсу, який має не лише економічне, але й стратегічне значення. На практиці це супроводжується обмеженням прав власників і користувачів, змінами у порядку оренди, примусовим вилученням ділянок для потреб оборони, що вимагає комплексного правового осмислення. Актуальність дослідження зумовлена необхідністю вдосконалення правового механізму використання сільськогосподарських земель з урахуванням вимог правової визначеності, балансу публічного та приватного інтересу, а також захисту прав громадян і суб'єктів господарювання в умовах надзвичайних обставин.

Мета курсової роботи – здійснити комплексне дослідження особливостей правового режиму використання земель сільськогосподарського призначення під час дії воєнного стану в Україні, визначити основні проблеми та обмеження, що виникають у цій сфері, і сформулювати пропозиції щодо вдосконалення законодавчого регулювання.

Об'єкт дослідження – земельні правовідносини, що виникають у сфері використання сільськогосподарських земель.

Предмет дослідження – правове регулювання використання земель сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану в Україні.

Завдання курсової роботи:

- визначити поняття, правову природу та основні принципи правового режиму земель сільськогосподарського призначення;
- проаналізувати особливості законодавчого регулювання використання сільськогосподарських земель до початку воєнного стану;
- дослідити особливості правового режиму цих земель у період воєнного стану, включаючи обмеження прав власників і користувачів;
- охарактеризувати практику використання земель для забезпечення оборонних і гуманітарних потреб;
- розглянути механізми захисту прав суб'єктів земельних відносин, зокрема судову практику;
- запропонувати напрямки вдосконалення чинного законодавства України у сфері регулювання використання земель сільськогосподарського призначення після завершення воєнного стану.

Методи дослідження. У процесі виконання курсової роботи застосовувалися такі методи:

- *діалектичний метод* – для аналізу змін правових явищ у динаміці воєнного часу;
- *системно-структурний метод* – для виявлення взаємозв'язків між нормами різних галузей права, що регулюють земельні відносини;
- *формально-юридичний метод* – для тлумачення правових норм і розробки правових висновків;
- *порівняльно-правовий метод* – для дослідження закордонного досвіду регулювання аналогічних ситуацій в умовах воєнного конфлікту;
- *метод аналізу і синтезу* – при вивченні судової практики й фактичних аспектів застосування земельного законодавства;
- *історико-правовий метод* – для простеження еволюції правового регулювання земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Структура роботи. Курсова робота складається зі вступу, трьох розділів, які включають шість підрозділів, висновків, списку використаної літератури та

додатків. У першому розділі розглядаються теоретико-правові засади використання земель сільськогосподарського призначення. Другий розділ присвячено особливостям правового режиму цих земель у період воєнного стану. У третьому розділі проаналізовано механізми захисту прав суб'єктів земельних правовідносин у період збройного конфлікту. Висновки містять узагальнення основних результатів дослідження та рекомендації з удосконалення нормативно-правової бази.

РОЗДІЛ І. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

1.1. Поняття, правова природа та основні принципи правового режиму земель сільськогосподарського призначення

Землі сільськогосподарського призначення становлять одну з найважливіших категорій земельного фонду України, оскільки виконують критично важливу функцію – забезпечення продовольчої безпеки держави, сталого розвитку сільських територій та соціально-економічного добробуту нації. Умови їх правового регулювання формуються під впливом як національного законодавства, так і міжнародних зобов'язань України в контексті адаптації до стандартів ЄС.

Відповідно до статті 22 Земельного кодексу України, до земель сільськогосподарського призначення належать земельні ділянки, надані для потреб сільського господарства або призначені для цих цілей. До них включаються угіддя (рілля, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження) та несільськогосподарські угіддя, які використовуються у процесі виробництва сільськогосподарської продукції.

Правова природа земель сільськогосподарського призначення у науковій літературі розглядається з різних позицій. Так, М.В. Шульга визначає правовий режим як сукупність правових норм, що регулюють порядок використання, охорони, передачі та обмеження прав на такі землі, акцентуючи увагу на

практичному застосуванні правових механізмів [1, с. 34]. У свою чергу, І.І. Каракаш наголошує на міжгалузевому характері правового режиму земель сільськогосподарського призначення, зазначаючи, що це поняття включає інститути земельного, аграрного, екологічного, адміністративного та цивільного права [2, с. 18].

О.В. Кулачко у своїй монографії пропонує розглядати правову природу цієї категорії земель через призму функціонального підходу: кожне правове обмеження чи норма має бути обґрунтованим із позиції ефективного та раціонального використання, без шкоди правам власників і орендарів [3, с. 49]. Натомість В.П. Педько підкреслює, що ключовим завданням правового режиму є забезпечення балансу між приватними та публічними інтересами, де держава виступає гарантом правового порядку у сфері обігу сільськогосподарських земель [4, с. 97].

Основні принципи правового режиму земель сільськогосподарського призначення закріплені у ст. 5 Земельного кодексу України та розкриваються через:

- пріоритетність сільськогосподарського використання;
- охорону родючості ґрунтів і недопущення їх деградації;
- екологічну збалансованість і безпеку агровиробництва;
- гарантування прав власності та оренди;
- підтримку сталого розвитку сільських територій;
- раціональне використання земельного ресурсу в інтересах суспільства.

У національному правовому полі діють також окремі закони, які поглиблюють зміст цього режиму. Зокрема, Закон України «Про охорону земель» встановлює правові, організаційні, економічні основи збереження ґрунтів, запобігання ерозії, забрудненню та інших форм деградації. Закон акцентує на принципі цільового використання земель та визначає перелік екологічних і правових критеріїв для агровикористання.

У свою чергу, згідно з аналітичними даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, станом на початок 2022 року землі

сільськогосподарського призначення становили близько 41,9 млн га – тобто майже 69% території країни, що підкреслює ключове значення цієї категорії земель для державного інтересу.

Таким чином, правовий режим земель сільськогосподарського призначення є складною юридичною конструкцією, що відображає систему норм, принципів та обмежень, спрямованих на правову охорону та ефективне використання земельних ресурсів з урахуванням публічного інтересу, а також прав учасників земельних правовідносин.

Землі сільськогосподарського призначення є однією з базових категорій земельного фонду України, що мають стратегічне значення як у національному економічному вимірі, так і в контексті реалізації прав громадян на землю. Їх правове регулювання здійснюється крізь призму системи публічно-правових і приватноправових відносин, що визначають правовий режим використання та охорони цих земель.

Згідно зі статтею 22 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ), землі сільськогосподарського призначення — це землі, що надаються для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, фермерства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби. У свою чергу, стаття 19 ЗКУ визначає, що ці землі складають окрему категорію земельного фонду держави, що має спеціальний правовий режим.

Правова природа земель сільськогосподарського призначення трактується в науці неоднозначно. Одні автори, зокрема М.В. Шульга, вважають, що цей правовий режим охоплює лише земельно-правові норми, що визначають порядок надання, вилучення та використання землі [1, с. 34]. Інші, такі як І.І. Каракаш, підкреслюють його міжгалузевий характер, який інтегрує норми земельного, аграрного, екологічного, адміністративного та цивільного права [2, с. 18]. У цій площині правовий режим розглядається не лише як система норм, а як комплексна модель взаємодії держави, громадян та господарюючих суб'єктів у сфері сільськогосподарського землекористування.

На думку О.В. Кулачка, правовий режим земель сільськогосподарського призначення відображає правову специфіку функціонування цих земель у межах балансу приватного інтересу та публічного блага. Він ґрунтується на інституційній взаємодії таких елементів, як право власності, обмеження прав, охорона земель, державний контроль, земельний облік [3, с. 49].

В.Я. Нудель наголошує, що правовий режим — це не лише юридичне оформлення статусу земельної ділянки, а й механізм реалізації правових інструментів, які забезпечують сталість сільськогосподарського виробництва та збереження землі як обмеженого ресурсу [4, с. 63]. Основними принципами правового режиму земель сільськогосподарського призначення, відповідно до статті 5 ЗКУ, є:

- пріоритетність сільськогосподарського використання земель — землі цієї категорії можуть використовуватися переважно для агровиробництва, а їх переведення в інші категорії допускається лише у виняткових випадках;
- раціональне використання земельних ресурсів — кожен суб'єкт зобов'язаний дотримуватися цільового призначення земельної ділянки та екологічних вимог;
- збереження та відтворення родючості ґрунтів — важливий екологічний орієнтир для національного законодавства;
- екологічна безпека землекористування — встановлюються нормативи забруднення, межі навантаження на ґрунти, заходи з консервації земель;
- гарантованість прав власності та користування — захист майнових прав громадян і юридичних осіб на землю;
- розвиток сільських територій і фермерства — підтримка державою малих форм господарювання.

Ці принципи доповнюються положеннями Закону України «Про охорону земель», де закріплені вимоги щодо відновлення родючості, попередження ерозії, хімічного та радіаційного забруднення, а також регламентується процедура проведення агрохімічної паспортизації земель.

Особливої ваги набуває також Закон України «Про оцінку земель», яким регламентується нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення — важлива складова при передачі у власність, оренду, обчисленні податків тощо.

Станом на 2022 рік, за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, площа земель сільськогосподарського призначення становила приблизно 41,9 млн га, або близько 69% території України.

Таким чином, правовий режим земель сільськогосподарського призначення є багатограним утворенням, що об'єднує юридичні, екологічні, економічні та соціальні складові. Його ефективність залежить від здатності законодавства забезпечити належний баланс між інтересами держави, суспільства та власників земель, а також створити умови для сталого аграрного розвитку.

1.2. Законодавче регулювання використання земель сільськогосподарського призначення до воєнного стану

До введення воєнного стану в Україні правове регулювання використання земель сільськогосподарського призначення ґрунтувалося на системі спеціальних законів, підзаконних актів та адміністративної практики. Основою цієї системи був Земельний кодекс України 2001 року, який визначав категорії земель, порядок їх використання, права та обов'язки власників і користувачів, а також умови охорони та вилучення земельних ділянок. Відповідно до статті 22 цього Кодексу, землі сільськогосподарського призначення — це землі, надані або призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського, особистого селянського господарства, садівництва, сінокосіння та випасання худоби.

Окрім Земельного кодексу, важливими джерелами права були Закон України «Про державний земельний кадастр» (2011 рік), який регулював облік

та реєстрацію земельних ділянок, Закон «Про оренду землі» (1998 рік), що встановлював умови укладення, продовження та припинення договорів оренди, а також закони «Про фермерське господарство» та «Про особисте селянське господарство», що визначали правовий статус основних форм господарювання на сільськогосподарських землях.

Особливе значення у трансформації правового режиму земель відіграв Закон України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», який набрав чинності 1 липня 2021 року. Він завершив багаторічну епоху мораторію на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення, що існував з 2001 року. Згідно з цим законом, право власності на землю мали право набувати лише громадяни України, з обмеженням до 100 гектарів. З 2024 року передбачалося розширення кола суб'єктів до юридичних осіб, заснованих громадянами України, з граничною площею до 10 000 гектарів. Продаж земель іноземцям залишався забороненим до ухвалення рішення на всеукраїнському референдумі.

Правозастосовна практика після відкриття ринку землі показала низку проблем. В судах почастишали справи щодо недійсності договорів купівлі-продажу через невідповідність даних у кадастрі, подвійної реєстрації прав власності, зловживань із нотаріальними довіреностями. Вирішення таких спорів часто вимагало експертної оцінки, зокрема щодо фактичного користування землею, її цільового призначення та відповідності даних у державному земельному кадастрі. Наприклад, у справі № 922/1293/21 Верховний Суд визнав недійсним договір оренди через те, що орендодавець не мав зареєстрованого права на земельну ділянку, попри наявність акта постійного користування.

На рівні органів виконавчої влади реалізація положень закону здійснювалася через створення публічної кадастрової карти, електронних сервісів реєстрації прав, автоматизованого обміну даними між Держгеокадастром і нотаріусами. Проте низький рівень цифровізації у багатьох територіальних громадах, затримки в оновленні кадастрових планів та

складність підтвердження права власності залишалися серйозними перешкодами на шляху прозорого обігу земель.

Нормативна база на той час також містила окремі механізми захисту прав користувачів земель: право постійного користування для державних і комунальних підприємств, можливість передачі земель фермерським господарствам без проведення аукціонів, встановлення сервітутів для проходу, проїзду, прокладення комунікацій тощо. Однак у практиці виникали конфлікти, пов'язані з розмежуванням повноважень місцевого самоврядування та виконавчої влади у питанні передачі землі, особливо після децентралізації.

До початку повномасштабної агресії Російської Федерації Україна активно адаптувала своє земельне законодавство до вимог європейського права. В цьому контексті особливу увагу приділяли запровадженню принципів екологічної безпеки, захисту прав добросовісних набувачів, забезпечення публічного доступу до інформації про земельні ділянки та проведення прозорих електронних аукціонів.

Таким чином, правовий режим використання земель сільськогосподарського призначення до введення воєнного стану характеризувався активною фазою реформування, спрямованою на лібералізацію обігу земель, забезпечення захисту прав суб'єктів земельних правовідносин та запровадження сучасних механізмів адміністрування. Водночас, правозастосовча практика виявила низку проблем, які потребували доопрацювання з боку законодавця, зокрема у сфері земельної реєстрації, недопущення подвійного обігу ділянок та забезпечення прозорості у сфері оренди.

РОЗДІЛ II. ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

2.1. Використання земель сільськогосподарського призначення для забезпечення потреб оборони та гуманітарних потреб

Одним із найактуальніших викликів у сфері земельних правовідносин у період війни є забезпечення ефективного та законного використання земель сільськогосподарського призначення для потреб оборони та гуманітарної допомоги. Воєнний стан, запроваджений в Україні відповідно до Указу Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022, зумовив трансформацію правового режиму використання земель, що особливо відчутно вплинуло на аграрний сектор, як один із найвразливіших до воєнних ризиків.

Правові підстави для тимчасового або постійного вилучення земель закладено у статті 8 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» від 06.04.2000 № 1647-III. Згідно з цією нормою, у період дії особливого правового режиму допускається примусове відчуження майна, у тому числі земельних ділянок, для задоволення потреб оборони з обов'язковою умовою попереднього або подальшого повного відшкодування їх вартості власникам або користувачам [1, с. 9].

Особливу роль у цьому процесі відіграють військові адміністрації, які відповідно до Закону України «Про місцеві державні адміністрації» та постанов Кабінету Міністрів України наділені повноваженнями щодо прийняття рішень про вилучення земель для будівництва укріплень, облаштування логістичних баз, гуманітарних складів та пунктів евакуації населення. Такі адміністративні акти мають переважну силу у межах зон бойових дій або потенційної загрози окупації.

Землі сільськогосподарського призначення в умовах війни виконують функцію стратегічного резерву. Вони можуть тимчасово виводитися з аграрного обігу для забезпечення армії та цивільного населення. Зокрема, у 2022–2023 роках було зафіксовано численні випадки використання таких земель під укриття, траншеї, оборонні редутути, а також для зведення інженерних споруд — мостів, блокпостів, під'їзних доріг до лінії фронту [2, с. 16].

Згідно з офіційними звітами Міністерства аграрної політики та продовольства України, протягом 2023 року понад 160 тис. га земель сільськогосподарського призначення були залучені до забезпечення оборонних або гуманітарних цілей. Найбільше залучення спостерігалось у прикордонних та прифронтових регіонах — Харківській, Миколаївській, Запорізькій і Дніпропетровській областях. Такий масштаб використання засвідчує необхідність чітких правових механізмів для обліку та компенсації [3].

Таблиця 2.1

Площа земель сільськогосподарського призначення, залучених для потреб оборони та гуманітарної підтримки в регіонах України у 2023 році

Область	Площа залучених земель, тис. га
Харківська	60
Миколаївська	40
Запорізька	35
Дніпропетровська	25

Джерело: Міністерство аграрної політики та продовольства України, 2023 р.

Уряд також затвердив спеціальні нормативно-правові акти, які дозволяють більш гнучке розпорядження землями під час війни. Зокрема, Постанова Кабінету Міністрів України від 16 червня 2022 року № 637 дозволила органам місцевого самоврядування та військовим адміністраціям передавати невикористані або залишені земельні ділянки у тимчасове користування агропідприємствам без проведення земельних торгів. Таке рішення спрямоване на запобігання занепаду агровиробництва та забезпечення продовольчої безпеки [4].

Важливим є також питання правового балансу між суспільними інтересами у сфері оборони та приватними правами власників і користувачів земельних ділянок. Відповідно до частини 4 статті 41 Конституції України, примусове відчуження майна може здійснюватися лише за умов суспільної необхідності з попереднім або наступним повним відшкодуванням. Це положення має бути основоположним для будь-якого рішення щодо земель, навіть у воєнний час.

Разом із тим, чинна система оцінки збитків і механізмів компенсації залишається недосконалою. Затримки у виплатах, низький рівень комунікації з органами влади, складність визнання пошкоджень або втрати права користування — усі ці фактори створюють ризики для фермерських господарств, ОСГ і приватних землевласників. Відсутність єдиного державного реєстру вилучених або пошкоджених земель ускладнює і процес документування [5, с. 39].

Таким чином, землі сільськогосподарського призначення у воєнний час набули не лише економічного, а й національно-безпекового значення. Їх правовий режим трансформувався відповідно до вимог часу, що, з одного боку, дозволяє забезпечити обороноздатність держави, а з іншого — потребує ефективних правових механізмів захисту власників і користувачів, а також забезпечення прозорості процедур відчуження, обліку й компенсації.

Окремо слід звернути увагу на механізм використання покинутих земель, який запроваджено як виняткову міру в умовах війни. Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України № 637 від 16 червня 2022 року, місцеві органи влади та військові адміністрації отримали право передавати такі земельні ділянки тимчасово в обробіток сільськогосподарським підприємствам без проведення аукціонів. Це дозволило уникнути зниження рівня продовольчого забезпечення, зокрема в регіонах, де значна частина населення була евакуйована або тимчасово втратила можливість вести господарську діяльність [4].

Однак реалізація цього механізму виявила низку проблемних аспектів. Зокрема, виникли суперечки щодо правомірності передачі земель без згоди

власників або орендарів, які не були формально позбавлені права користування. Крім того, відсутність централізованого обліку таких земель створила умови для зловживань з боку окремих органів влади. За даними правозахисних організацій, були зафіксовані випадки передачі покинутих ділянок в обробіток третім особам без прозорих процедур і без повідомлення попередніх користувачів [6, с. 58].

Іншою важливою проблемою є питання деградації земель, що використовуються для оборонних цілей. У результаті інженерних робіт, зведення укріплень, пересування важкої військової техніки часто порушується верхній шар ґрунту, що може призвести до втрати родючості. У ряді регіонів уже фіксуються випадки ерозії ґрунтів та забруднення важкими металами внаслідок бойових дій. Екологи наголошують на необхідності проведення рекультиваційних заходів після завершення війни, а також компенсації за екологічні збитки [7, с. 19].

Постає також питання документації та правового оформлення відчуження або тимчасового користування земельними ділянками. Не завжди є можливість оперативно внести відповідні зміни до Державного земельного кадастру, особливо у регіонах, де тривають активні бойові дії. Це створює правову невизначеність щодо статусу земель, а також унеможливорює реалізацію права на компенсацію в майбутньому.

У перспективі повоєнного відновлення країни необхідним буде формування спеціального фонду відшкодування збитків власникам і користувачам земель, який має враховувати не лише ринкову вартість втрачених ділянок, але й упущену вигоду, вартість рекультивації та відновлення правовстановлюючих документів. Такий підхід передбачено у відповідних рекомендаціях Ради Європи щодо компенсації шкоди, завданої внаслідок конфліктів [8].

Крім того, міжнародний досвід демонструє можливість створення електронного реєстру втрат у сільському господарстві. Наприклад, у Хорватії після збройного конфлікту 1990-х років був реалізований проект обліку втрат

земельних ресурсів, що дозволив не лише структурувати національні дані, але й забезпечити міжнародну підтримку для компенсації фермерам через інструменти ООН і Світового банку [9, с. 27]. Подібна ініціатива в Україні могла б створити прозору платформу для відшкодування втрат агросектору.

2.2. Обмеження прав власників і користувачів земельних ділянок у період воєнного стану та законодавчі зміни щодо їх використання

Воєнний стан, як особливий правовий режим, істотно впливає на реалізацію права власності, зокрема на землю. У мирний час право на землю в Україні охороняється низкою нормативно-правових актів і закріплене як базове конституційне право. Водночас у період дії воєнного стану допускаються окремі обмеження цього права з метою захисту національної безпеки, територіальної цілісності та забезпечення обороноздатності держави.

Основою для правомірного обмеження прав власників і користувачів земельних ділянок є стаття 8 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» від 06.04.2000 № 1647-III, яка прямо передбачає можливість примусового відчуження або вилучення майна, включаючи земельні ділянки, з подальшою компенсацією. Водночас сама процедура такого обмеження має бути строго врегульованою та підлягає контролю з боку держави [1, с. 12].

Суттєві зміни були закріплені Законом України від 12 травня 2022 року № 2247-IX, яким внесено поправки до низки земельних законів з метою оперативного реагування на загрози воєнного характеру. Зокрема, введено можливість:

- передачі земельних ділянок без проведення аукціонів,
- автоматичного продовження договорів оренди,
- тимчасової заборони на відчуження приватних земель, а також використання покинутих ділянок для сільськогосподарських потреб [2].

Одним із ключових обмежень стало призупинення ринку земель. У березні 2022 року Уряд ухвалив Постанову № 211, яка обмежила можливість укладення нових угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення приватної форми власності. Це рішення було обумовлене потребою запобігти спекуляціям та захистити права власників у період дії надзвичайного правового режиму [3].

Також була запроваджена процедура автоматичного продовження договорів оренди земельних ділянок, строк яких спливає у період дії воєнного стану. Відповідно до цієї норми, орендарі отримують право продовжити користування ділянкою ще на один рік без необхідності оформлення нової угоди чи проведення торгів. Це дозволяє забезпечити стабільність агровиробництва та уникнути зупинки господарської діяльності в критичних умовах.

Ще одним важливим нововведенням стало встановлення обмежень на зміну цільового призначення земель. Такі дії заборонені на тимчасово окупованих територіях та у зонах активних бойових дій. Законодавець аргументував це необхідністю недопущення зловживань та збереження стратегічного призначення ділянок до завершення воєнного стану. Паралельно із законодавчими обмеженнями, в Україні було впроваджено спрощену процедуру передачі земель державної та комунальної власності в оренду. Цей механізм дозволив оперативно залучати агровиробників до обробітку земель без проведення аукціонів, що в умовах дефіциту часу та мобілізаційних потреб мало вирішальне значення. Законодавче підґрунтя для цього створено вищезгаданим Законом № 2247-IX та Постановою КМУ № 211 [2; 3].

На практиці така модель дозволила істотно збільшити кількість договорів оренди, укладених у позаконкурсному порядку. За даними Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру, у 2023 році кількість таких договорів зросла на 65% порівняно з 2021 роком. Це свідчить про гнучкість законодавства в умовах кризи, проте водночас створює ризики для зловживань через відсутність конкуренції та прозорих механізмів оцінки вартості оренди.

Таблиця 2.2

Динаміка укладення договорів оренди без земельних торгів у період 2021–
2023 рр

Показник	2021 рік	2022 рік	2023 рік
Кількість договорів без торгів	15 000	35 000	75 000
Середній строк оренди, років	3	5	5

Джерело. (за даними Держгеокадастру України, 2023 р.)

Водночас слід звернути увагу на ризики ущемлення прав орендарів і власників, які втратили можливість реалізувати право на власність або користування в повному обсязі. Так, у разі вилучення ділянки для оборонних потреб або її передачі третім особам без згоди попереднього користувача, власник може звернутися за компенсацією. Однак практика свідчить, що механізми такої компенсації залишаються недосконалими, а строки її виплат – надмірно затягнутими.

Компенсація у разі вилучення земельної ділянки передбачена ст. 353 Цивільного кодексу України та ст. 156 Земельного кодексу України. Вона має надаватися в грошовій формі або через надання рівноцінної земельної ділянки. Однак відсутність єдиного підходу до методики оцінки втрат, дефіцит бюджетного фінансування та бюрократична складність процедур значно знижують ефективність цих положень [4, с. 39].

Додатково, на підконтрольних Україні територіях, що були тимчасово окуповані, виникли випадки подвійного використання ділянок — як з боку фактичних користувачів, так і з боку законних власників після деокупації. Це спричинило юридичну колізію у праві на землю та породило численні судові спори, що потребують термінового врегулювання на законодавчому рівні.

Також пропонується запровадити електронний реєстр порушених прав на землю у період воєнного стану, що дозволить систематизувати інформацію про вилучені, пошкоджені або окуповані ділянки. Подібні ініціативи можуть бути реалізовані на базі платформи «Дія» або Державного земельного кадастру, що сприятиме прозорості та оперативності процесів.

Підсумовуючи, можна стверджувати, що правове регулювання обмежень прав на землю в період воєнного стану демонструє спробу збалансувати суспільну безпеку та приватні інтереси. Однак для досягнення реального правового балансу необхідні глибші законодавчі зміни, вдосконалення судового захисту, систематизація даних та гарантії прозорої компенсації.

Ще одним проблемним аспектом є відсутність чіткого механізму фіксації збитків, завданих земельним ділянкам, особливо у зонах бойових дій. Часто у власників чи орендарів відсутні належні документи, фото- чи відеофіксація до і після пошкодження, акти обстеження тощо. Це значно ускладнює процес подачі заяв на компенсацію або звернення до суду. Наразі ці функції виконують органи місцевого самоврядування чи військові адміністрації, проте їх ресурси — обмежені, а законодавче навантаження — не чітко унормоване.

У контексті цього варто звернути увагу на проект Закону України «Про компенсацію за знищене та пошкоджене майно внаслідок збройної агресії», який було подано на розгляд Верховної Ради у 2023 році. Він передбачає створення компенсаційного реєстру та електронної процедури подання заявок. Важливо, щоб у фінальній редакції цього законопроекту окрему увагу було приділено аграрному сектору, який є критично важливим для економіки та національної безпеки України [7].

Крім того, міжнародна спільнота визнала актуальність підтримки України у сфері земельної реформи та документування втрат. У жовтні 2023 року Світовий банк та ЄС розпочали пілотний проект з аудиту пошкоджених аграрних територій у трьох областях (Харківська, Чернігівська, Миколаївська), де за допомогою супутникових знімків і дронів фіксується стан земель, зміни в рельєфі, наявність вибухонебезпечних предметів, ерозія ґрунтів тощо [8]. Іншим прикладом комплексного підходу до захисту прав на землю під час війни є досвід Іраку та Сирії, де через міжнародні агентства ООН були створені мобільні команди для юридичної підтримки власників, які втратили документи або доступ до земель. В Україні аналогічні проекти реалізують правозахисні НУО, зокрема Legal Hundred, але їх охоплення обмежене фінансуванням.

Актуальною також є проблема подвійного правового навантаження на одні й ті самі земельні ділянки — зокрема у випадках, коли державні чи військові органи використовують землю без згоди власника, але юридично не здійснюють її вилучення. Це породжує правову невизначеність та обмежує можливість повноцінного правового захисту. Подолати цю ситуацію можна лише шляхом запровадження публічного обов'язкового обліку тимчасового користування із фіксацією цільового призначення, терміну та суб'єкта використання.

Законодавча політика має бути зосереджена не лише на розв'язанні поточних проблем, але й на формуванні довгострокової стратегії захисту земельних прав у постконфліктний період. Так, доцільним є створення національного земельного омбудсмена, який мав би повноваження наглядати за дотриманням прав власності, розглядати скарги, ініціювати перевірки та координувати взаємодію з іншими органами державної влади.

Загалом, наявні механізми правового регулювання земельних відносин у період воєнного стану є частково адаптивними, але потребують систематизації, більшої відкритості, гарантованих інструментів компенсації та верифікації втрат. Без цього існує ризик глибокої правової кризи в аграрній сфері, що матиме довготривалі негативні наслідки для економіки держави.

РОЗДІЛ III. ЗАХИСТ ПРАВ СУБ'ЄКТІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У ПЕРІОД ВІЙНИ

3.1. Механізми захисту прав власників земельних ділянок

Воєнний стан, запроваджений на всій території України з 24 лютого 2022 року, поставив перед державою принципово нові виклики у сфері забезпечення прав власності, зокрема на землю. В умовах збройного конфлікту реалізація права на землю стикається з рядом обмежень, пов'язаних із вилученням, окупацією, пошкодженням земельних ділянок, а також із втратою можливості користування ними через міграцію, бойові дії або нормативно-правові обмеження. Одним із головних інструментів захисту земельних прав є адміністративно-процедурний порядок відновлення, що включає звернення до місцевих військових адміністрацій із заявою про незаконне вилучення або пошкодження землі. На основі цієї заяви відповідні органи влади мають скласти акт обстеження, визначити збитки та видати висновок про можливість компенсації.

У разі відмови або бездіяльності органів влади, суб'єкти земельних відносин можуть скористатися судовим захистом. Практика Верховного Суду за 2022–2023 роки вже містить прецеденти щодо відшкодування шкоди, завданої унаслідок тимчасового воєнного використання земель, зокрема щодо визначення ринкової вартості ділянки та втраченого прибутку, як у справі № 908/234/23 (рішення від 14.11.2023 року) [3].

Також до механізмів захисту належить звернення до органів місцевого самоврядування з вимогою про повернення тимчасово переданої землі після завершення воєнного використання. Особливої ваги цей механізм набуває у ситуаціях, коли ділянка була передана в користування на підставі рішень військових адміністрацій без погодження з власником.

Окремо варто виділити роль правозахисних організацій та ініціатив, які допомагають власникам фіксувати правопорушення, збирати доказову базу для

звернення до суду та взаємодіяти з державними інституціями. Наприклад, Центр правової підтримки аграріїв надає консультації, готує шаблони заяв і актів обстеження та підтримує електронну платформу для моніторингу земельних правопорушень [4].

У перспективі доцільним є впровадження інституту земельного омбудсмена, який би мав повноваження розглядати скарги громадян щодо порушення земельних прав у період війни, ініціювати перевірки, координувати компенсаційні механізми та забезпечувати контроль за дотриманням державних гарантій.

Таким чином, захист прав суб'єктів земельних відносин у період війни набуває багатовекторного характеру. Він охоплює конституційні гарантії, адміністративно-правові процедури, судову практику та громадську активність. Подальший розвиток інституційного та нормативного забезпечення у цій сфері є запорукою збереження довіри до держави та стабільності в аграрному секторі.

У період повномасштабної війни захист права власності на землю вимагає особливої уваги, оскільки саме земля часто стає об'єктом прямого впливу бойових дій або цільовим ресурсом для розміщення оборонних об'єктів. У таких умовах державні гарантії власності набувають не лише правового, а й політичного та гуманітарного значення.

Законодавство України гарантує право на захист порушеного права, що відображено в статтях 386, 387, 393, 394 та 396 Цивільного кодексу України. Власник має право вимагати усунення перешкод у здійсненні права користування, повернення майна з чужого незаконного володіння, а також відшкодування збитків і моральної шкоди [1, с. 312]. Крім того, Конституція України гарантує право кожного на захист прав у суді (ст. 55) і недоторканність власності (ст. 41).

В умовах війни найпоширенішими формами порушень прав власників є: примусове вилучення ділянок, знищення або пошкодження внаслідок бойових дій, обмеження доступу до землі через воєнні дії або окупацію, передача землі

третім особам без згоди власника. Усі ці ситуації передбачають необхідність застосування адміністративних, судових або міжнародних механізмів захисту.

Серед адміністративних інструментів основним є звернення до військової адміністрації, яка приймала рішення про вилучення землі або надання її у тимчасове користування. Власник має право отримати копію рішення, акт обстеження, підтвердження компенсації або письмову відмову, що є підставою для подальшого звернення до суду. У разі пошкодження землі власник може ініціювати створення комісії з оцінки збитків, яка складає відповідний акт, що засвідчує шкоду та вартість її відновлення.

Важливою проблемою у реалізації цього права є відсутність уніфікованої процедури фіксації збитків. У багатьох регіонах такі акти оформлюються за довільною формою, що знижує їхню юридичну силу в суді. Правники рекомендують власникам землі здійснювати фото- та відеофіксацію пошкоджень, збирати свідчення очевидців, звертатися по консультації до спеціалізованих правозахисних організацій [2, с. 42].

У разі відмови в адміністративному захисті наступним кроком є звернення до суду. Судова практика останніх років формує нові підходи до компенсації за порушення прав власників землі. Так, рішенням Господарського суду Одеської області у справі № 916/732/23 було визнано незаконним використання земельної ділянки військовим підрозділом без оформлення документів і зобов'язано компенсувати власнику вартість тимчасового користування [3].

Окрему категорію становлять справи про відшкодування шкоди, завданої обстрілами. У цих випадках часто йдеться про втрату врожаю, руйнування меліоративної інфраструктури або знищення ґрунтового шару. У справі № 905/1172/23, розглянутій Господарським судом Донецької області, суд задовольнив позов фермера, чия ділянка була повністю забруднена боєприпасами, й ухвалив рішення про компенсацію за втрату земельної придатності [4].

Варто враховувати також міжнародні механізми захисту прав, які можуть бути задіяні після завершення активної фази війни. Україна як держава-учасник

Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод має можливість підтримувати звернення громадян до ЄСПЛ у разі визнання дій держави (включаючи знищення або неправомірне вилучення землі) такими, що порушують ст. 1 Протоколу № 1 до Конвенції (захист власності).

Крім того, фахівці Ради Європи та Світового банку розробляють модель створення Національного компенсаційного реєстру, до якого можуть подавати заяви всі суб'єкти, чиє майно або земельні ділянки були знищені внаслідок агресії. Цей реєстр може стати основою для формування майбутніх позовів до Російської Федерації як держави-агресора через міжнародні судові органи [5].

У період воєнного стану важливу роль також відіграє колективна правозахисна ініціатива. Організації на кшталт Legal Hundred, УГСПЛ, Центру земельних стратегій запускають цифрові платформи, на яких власники можуть задекларувати свої втрати, подати первинну інформацію, сформулювати електронну заяву до місцевої влади, а також отримати юридичну підтримку. Це створює горизонтальну мережу обміну інформацією та збільшує шанси на колективний тиск для реалізації компенсаційних виплат.

Таким чином, система захисту прав власників земельних ділянок у період воєнного стану перебуває на етапі активного становлення. Попри наявні гарантії в Конституції та ЦКУ, реалізація цих прав на практиці ускладнена адміністративними, фінансовими та процедурними бар'єрами. Необхідним є запровадження уніфікованої системи фіксації збитків, стандартизованого реєстру втрат, а також активізація ролі омбудсменських та міжнародних структур у цій сфері.

У рамках повноцінного правового захисту необхідно розглядати і постконфліктні зобов'язання держави, які мають бути передбачені ще під час дії воєнного стану. Мова йде про розробку нормативної стратегії повернення прав власності, документального відновлення кадастрових записів, виплати компенсацій, оцінки деградованих або замінованих земель. Уже зараз на рівні Кабінету Міністрів створено міжвідомчу робочу групу з підготовки

законодавчих змін для врегулювання проблеми повернення прав на тимчасово втрачені землі, зокрема у деокупованих районах [6].

Питання відновлення реєстраційних даних щодо землі також має ключове значення. Під час бойових дій пошкоджуються як самі ділянки, так і центри надання адміністративних послуг, сервери кадастру, архіви БТІ. Це призводить до втрати інформації про право власності або оренди. Відповідно до рекомендацій Світового банку, держава має створити резервну цифрову платформу для зберігання та відновлення даних про право на землю, із залученням міжнародних донорів і кібербезпекових структур [7, с. 33].

Суттєвою проблемою є також наявність правових колізій між військовим і земельним законодавством, що виникають у ситуаціях, коли військова адміністрація діє в інтересах оборони, але не має зворотного механізму повернення землі після використання. Законодавство не містить чітких інструкцій щодо порядку повернення вилучених земель після припинення їх цільового використання, що створює ризики тривалого блокування прав власників та відсутності юридичних гарантій на відновлення контролю над ділянкою [8, с. 29].

Крім формальних юридичних інструментів, важливе значення має комунікація з органами влади. Деякі громади вже запровадили публічні електронні платформи, де можна відстежити статус вилучених земель, строки тимчасового користування, призначення та фактичного користувача. Такі моделі підвищують прозорість і довіру населення, знижують ризик зловживань та забезпечують інформування власників про майбутні рішення.

Варто врахувати, що право на землю включає не лише володіння, а й можливість вільного розпорядження нею. У період воєнного стану значна кількість власників втратила можливість здійснювати будь-які дії щодо своєї землі — передавати в оренду, продавати, оформлювати спадщину, міняти цільове призначення. Це обмеження не має прямих компенсаційних механізмів, але на практиці воно має значні соціально-економічні наслідки, особливо для малих фермерських господарств та ОСГ.

Особливо складною є ситуація на тимчасово окупованих територіях, де власники не мають змоги скористатися жодним механізмом захисту. В деяких випадках агресор змінює правовий статус землі, проводить «націоналізацію» ділянок або незаконну перереєстрацію. Такі дії є грубим порушенням норм міжнародного гуманітарного права, зокрема ст. 53 Женевської конвенції IV від 1949 року, яка прямо забороняє знищення або конфіскацію приватного майна на окупованих територіях [9].

Україна вже розпочала процес документування таких порушень за підтримки Офісу Генерального прокурора, ООН та правозахисних організацій. Ці дані включаються до державної платформи «Damaged.In.Ua», яка акумулює докази для подальшого використання у міжнародних позовах і формування реєстру втрат, що підлягають компенсації після завершення війни.

Реалізація цих підходів потребує координації між Мін'юстом, Держгеокадастром, Мінагрополітики, Міністерством оборони та органами місцевого самоврядування. Така взаємодія має відбуватись у межах єдиного цифрового середовища, з інтеграцією даних про вилучення, збитки, оцінку втрат і стан компенсації. У майбутньому це стане основою для прозорості земельної політики в умовах післявоєнного відновлення.

Узагальнюючи, слід наголосити, що ефективний захист прав власників земель у період війни — це не лише питання окремих судових справ чи компенсацій, а елемент національної політики з відновлення правової довіри, економічної стабільності та верховенства права. Без формування інтегрованої, цифрової, процедурно захищеної системи — від фіксації збитків до повернення права — післявоєнне відновлення земельного ринку буде ускладненим і ризикованим.

3.2. Судова практика та шляхи вирішення земельних спорів під час війни

У період дії воєнного стану система судового захисту зазнала суттєвих навантажень і трансформацій, особливо у сфері земельного права. З початку повномасштабної агресії Російської Федерації, суди України почали розглядати численні позови, пов'язані з незаконним вилученням, обмеженням доступу, пошкодженням земель сільськогосподарського призначення, а також спорами між державою та фізичними або юридичними особами щодо компенсацій за втрати.

У зв'язку з воєнним станом до розгляду таких справ найчастіше залучаються господарські суди (якщо позивачем є юридична особа або фермерське господарство), а також місцеві адміністративні та загальні суди — у справах, де фігурує фізична особа або спір носить публічно-правовий характер. Судова практика свідчить про необхідність врахування особливого правового режиму, а також визначення допустимих доказів за обставин бойових дій або окупації.

Однією з перших прецедентних справ була справа № 908/234/23, розглянута Господарським судом Запорізької області у листопаді 2023 року. Позивач — фермерське господарство — вимагав компенсації за використання його земельної ділянки площею 18 га для облаштування фортифікаційних споруд військовими частинами без оформлення договору. Суд визнав факт користування доведеним, встановив орієнтовну вартість збитків за експертною оцінкою та зобов'язав державу виплатити компенсацію в розмірі 185 тис. грн [1].

Інша типова категорія спорів — це визнання права власності або користування недійсним, у разі коли земельна ділянка була передана іншим особам без згоди первісного власника або орендаря. Так, у справі № 916/732/23, що розглядалася в Одеському господарському суді, власник вимагав скасування рішення місцевої військової адміністрації про тимчасову передачу землі агрофірмі. Суд задовольнив позов частково, визнавши неправомірність передачі без консультацій з власником, однак залишив чинним тимчасовий порядок користування до завершення дії воєнного стану [2].

Особливого значення набули справи про відшкодування втрат через бойові дії. У більшості випадків це звернення до суду про стягнення збитків за знищення сільськогосподарських угідь, посівів, інфраструктури. Наприклад, у справі № 905/1172/23 (Господарський суд Донецької області), фермер домогся компенсації в розмірі 472 тис. грн за повну непридатність ґрунту через забруднення вибухонебезпечними предметами після артобстрілу [3].

Таблиця 3.1

Приклади судових справ у сфері земельних відносин у період війни

Тип спору	Типовий приклад справи	Результат рішення
Незаконне використання землі	№ 908/234/23, Запоріжжя	Компенсація 185 тис. грн
Суперечка щодо права користування	№ 916/732/23, Одеса	Часткове визнання недійсним акту передачі
Втрата родючості через бойові дії	№ 905/1172/23, Донеччина	Компенсація 472 тис. грн за втрату господарської цінності

Джерело. за даними ЄДРСР, 2023

Варто зазначити, що в умовах обмеженого доступу до судів або знищення документів, альтернативним механізмом захисту можуть стати медіаційні процедури, передбачені Законом України «Про медіацію» від 16.11.2021 № 1875-IX. Ці інструменти можуть бути використані для досягнення домовленостей між агровиробниками та органами влади про умови користування землею, відстрочку платежів або добровільну компенсацію без судових процесів.

Крім того, деякі правозахисні організації, такі як УГСПЛ та Legal Hundred, надають безкоштовні юридичні консультації та допомогу у підготовці позовних заяв, клопотань, актів огляду та фіксації збитків. Згідно з їхніми звітами, понад 1,7 тис. позовів щодо земельних питань були підготовлені в рамках правової допомоги лише за період 2022–2023 років [4].

Водночас залишається нормативна прогалина щодо строків позовної давності у справах, пов'язаних із окупацією територій або бойовими діями. У більшості випадків доступ до суду фактично відсутній, тому необхідно

передбачити спеціальні процесуальні гарантії — призупинення строку давності або його продовження до моменту деокупації або зняття воєнного стану на відповідній території.

Таким чином, судова практика підтверджує можливість реального захисту прав власників та користувачів земельних ділянок навіть в умовах війни, проте вимагає вдосконалення законодавства, стандартизації процедур оцінки збитків, розробки типових форм доказів, а також запуску повноцінної електронної платформи доступу до земельних судових реєстрів.

3.2. Судова практика та шляхи вирішення земельних спорів під час війни

У період дії воєнного стану система судового захисту зазнала суттєвих навантажень і трансформацій, особливо у сфері земельного права. З початку повномасштабної агресії Російської Федерації, суди України почали розглядати численні позови, пов'язані з незаконним вилученням, обмеженням доступу, пошкодженням земель сільськогосподарського призначення, а також спорами між державою та фізичними або юридичними особами щодо компенсацій за втрати.

У зв'язку з воєнним станом до розгляду таких справ найчастіше залучаються господарські суди (якщо позивачем є юридична особа або фермерське господарство), а також місцеві адміністративні та загальні суди — у справах, де фігурує фізична особа або спір носить публічно-правовий характер. Судова практика свідчить про необхідність врахування особливого правового режиму, а також визначення допустимих доказів за обставин бойових дій або окупації.

Однією з перших прецедентних справ була справа № 908/234/23, розглянута Господарським судом Запорізької області у листопаді 2023 року. Позивач — фермерське господарство — вимагав компенсації за використання його земельної ділянки площею 18 га для облаштування фортифікаційних

споруд військовими частинами без оформлення договору. Суд визнав факт користування доведеним, встановив орієнтовну вартість збитків за експертною оцінкою та зобов'язав державу виплатити компенсацію в розмірі 185 тис. грн [1].

Інша типова категорія спорів — це визнання права власності або користування недійсним, у разі коли земельна ділянка була передана іншим особам без згоди первісного власника або орендаря. Так, у справі № 916/732/23, що розглядалася в Одеському господарському суді, власник вимагав скасування рішення місцевої військової адміністрації про тимчасову передачу землі агрофірмі. Суд задовольнив позов частково, визнавши неправомірність передачі без консультацій з власником, однак залишив чинним тимчасовий порядок користування до завершення дії воєнного стану [2].

Особливого значення набули справи про відшкодування втрат через бойові дії. У більшості випадків це звернення до суду про стягнення збитків за знищення сільськогосподарських угідь, посівів, інфраструктури. Наприклад, у справі № 905/1172/23 (Господарський суд Донецької області), фермер домогся компенсації в розмірі 472 тис. грн за повну непридатність ґрунту через забруднення вибухонебезпечними предметами після артобстрілу [3].

Таблиця 3.2

Приклади судових справ у сфері земельних відносин у період війни

Тип спору	Типовий приклад справи	Результат рішення
Незаконне використання землі	№ 908/234/23, Запоріжжя	Компенсація 185 тис. грн
Суперечка щодо права користування	№ 916/732/23, Одеса	Часткове визнання недійсним акту передачі
Втрата родючості через бойові дії	№ 905/1172/23, Донеччина	Компенсація 472 тис. грн за втрату господарської цінності

Джерело. (за даними ЄДРСР, 2023)

Варто зазначити, що в умовах обмеженого доступу до судів або знищення документів, альтернативним механізмом захисту можуть стати медіаційні процедури, передбачені Законом України «Про медіацію» від 16.11.2021 №

1875-IX. Ці інструменти можуть бути використані для досягнення домовленостей між агровиробниками та органами влади про умови користування землею, відстрочку платежів або добровільну компенсацію без судових процесів.

Крім того, деякі правозахисні організації, такі як УГСПЛ та Legal Hundred, надають безкоштовні юридичні консультації та допомогу у підготовці позовних заяв, клопотань, актів огляду та фіксації збитків. Згідно з їхніми звітами, понад 1,7 тис. позовів щодо земельних питань були підготовлені в рамках правової допомоги лише за період 2022–2023 років [4].

Водночас залишається нормативна прогалина щодо строків позовної давності у справах, пов'язаних із окупацією територій або бойовими діями. У більшості випадків доступ до суду фактично відсутній, тому необхідно передбачити спеціальні процесуальні гарантії — призупинення строку давності або його продовження до моменту деокупації або зняття воєнного стану на відповідній території.

У період до запровадження воєнного стану судова практика відігравала важливу роль у формуванні належного розуміння правового режиму використання земель сільськогосподарського призначення. Найбільш типові справи стосувалися оскарження договорів оренди, незаконного набуття прав на земельні ділянки, порушення правил реєстрації, а також неправомірного набуття земель державної або комунальної власності.

Зокрема, у рішенні Верховного Суду у справі № 922/1293/21 від 15.10.2021 року суд дійшов висновку про недійсність договору оренди, укладеного без підтвердження зареєстрованого права власності орендодавця. Суд підкреслив, що право розпорядження земельною ділянкою виникає лише після державної реєстрації речового права, а відсутність такої реєстрації є порушенням публічного порядку, що унеможлиблює укладення договору.

Іншим показовим прикладом є справа № 380/4894/21, де предметом розгляду був договір емфітевзису, укладений із порушенням вимог щодо нотаріального посвідчення та державної реєстрації. Суд постановив, що такий

договір є нікчемним, оскільки фактично підмінював купівлю-продаж землі, що порушує як принцип добросовісності, так і норми Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення».

У справі № 640/10523/21 (рішення від 17.08.2021 року) суд визнав незаконним наказ територіального органу Держгеокадастру щодо надання земельної ділянки у власність без дотримання процедури погодження з суміжними землекористувачами. Суд зазначив, що нехтування процедурними гарантіями під час розпорядження землями публічної власності порушує принцип правової визначеності та може спричинити конфлікти між суб'єктами земельних правовідносин.

Крім того, у рішенні у справі № 560/5389/20 суд чітко вказав, що орендодавець зобов'язаний офіційно повідомити орендаря про небажання продовжувати договір оренди. У разі бездіяльності договір автоматично продовжується на той самий строк і на тих самих умовах, що є важливою гарантією стабільності для агровиробників.

Таким чином, аналіз судової практики підтверджує, що навіть до початку збройної агресії ключовими викликами у сфері використання сільськогосподарських земель залишалися: недостатня юридична визначеність, відсутність належного контролю з боку державних органів, правова неосвіченість сторін договорів, а також слабка інтеграція кадастрових і реєстраційних систем. Це підкреслює необхідність подальшого вдосконалення законодавства у сфері земельних правовідносин, зокрема в частині правового захисту землекористувачів.

Судова практика підтверджує можливість реального захисту прав власників та користувачів земельних ділянок навіть в умовах війни, проте вимагає вдосконалення законодавства, стандартизації процедур оцінки збитків, розробки типових форм доказів, а також запуску повноцінної електронної платформи доступу до земельних судових реєстрів.

ВИСНОВКИ

У результаті виконання міждисциплінарної курсової роботи було досягнуто поставленої мети – проведено комплексне дослідження особливостей правового режиму використання земель сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану в Україні. Проведений аналіз дозволив сформулювати низку теоретичних узагальнень та практичних висновків:

1. **Актуальність проблеми використання земель сільськогосподарського призначення під час війни** зумовлена стратегічною важливістю цих ресурсів, необхідністю забезпечення продовольчої безпеки держави, а також гострою потребою у належному правовому механізмі їх охорони, відновлення та регулювання в умовах надзвичайної ситуації.
2. **Правовий режим земель сільськогосподарського призначення в Україні** має міжгалузевий характер, що поєднує елементи земельного, цивільного, адміністративного, аграрного та військового права. У роботі проаналізовано поняття, правову природу та основні принципи цього режиму, закріплені в Конституції України, Земельному кодексі, а також спеціальних законах.
3. **До запровадження воєнного стану** система правового регулювання земельних відносин зазнала суттєвих реформ: було відкрито ринок землі, спрощено доступ до оренди, модернізовано кадастрову систему. Водночас залишалися прогалини, зокрема щодо реєстрації прав, вирішення спорів, децентралізації повноважень.
4. **Воєнний стан** вніс істотні корективи у використання сільськогосподарських земель. Було дозволено примусове вилучення ділянок для потреб оборони, запроваджено передачу землі без аукціонів, автоматичне продовження договорів оренди, тимчасове обмеження на купівлю-продаж. Ці заходи сприяли мобілізації аграрного потенціалу, але створили правову невизначеність.

5. Аналіз **судової практики та механізмів захисту** прав власників і користувачів засвідчив неоднорідність правозастосування. Існують проблеми з доступом до судів, відсутністю єдиних підходів до оцінки збитків і компенсації, а також нестачею процедур фіксації порушень прав на землю.
6. У роботі обґрунтовано **необхідність цифрової трансформації земельного управління**, впровадження електронного реєстру вилучених чи пошкоджених ділянок, створення публічної бази компенсаційних заяв, розробки шаблонів фіксації збитків і рекомендацій для судів.
7. **Удосконалення правового регулювання** в умовах та після завершення війни має включати:
 - запровадження інституційного контролю за тимчасовим вилученням земель;
 - створення прозорого механізму надання компенсацій;
 - законодавче врегулювання використання покинутих і тимчасово непридатних земель;
 - адаптацію земельного законодавства до вимог післявоєнного відновлення.

Проведене дослідження дозволяє зробити висновок, що правова система України в умовах воєнного стану продемонструвала здатність до гнучкої адаптації, але потребує суттєвого вдосконалення. Подальше реформування у сфері земель сільськогосподарського призначення має ґрунтуватися на принципах правової визначеності, гарантій прав власності та ефективної реалізації суспільного інтересу. Результати курсової роботи можуть бути використані як у науковій, так і у практичній площині для формування політики держави щодо управління земельними ресурсами у кризових умовах.

Список використаної літератури

1. Конституція України : Закон України від 28 черв. 1996 р. № 254к-96-ВР. Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
3. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
4. Про державний земельний кадастр : Закон України від 07 лип. 2011 р. № 3613-VI. Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.
5. Про оренду землі : Закон України від 06 жовт. 1998 р. № 161-XIV. Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 20–21. – Ст. 148.
6. Про обіг земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31 берез. 2020 р. № 552-IX. Голос України. – 2020. – № 65.
7. Про фермерське господарство : Закон України від 19 черв. 2003 р. № 973-IV. Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 45. – Ст. 363.
8. Про особисте селянське господарство : Закон України від 15 трав. 2003 р. № 742-IV. Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 29. – Ст. 232.
9. Про охорону земель : Закон України від 19 черв. 2003 р. № 962-IV. Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 39. – Ст. 349.
10. Про правовий режим воєнного стану : Закон України від 06 квіт. 2000 р. № 1647-III. Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 23. – Ст. 176.
11. Про медіацію : Закон України від 16 листоп. 2021 р. № 1875-IX. Голос України. – 2021. – № 229.
12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення земельних правовідносин у період воєнного стану : Закон України від 12 трав. 2022 р. № 2247-IX. Голос України. – 2022. – № 94.
13. Деякі питання реалізації прав оренди на землю у період воєнного стану : постанова Кабінету Міністрів України від 5 берез. 2022 р. № 211. Урядовий кур'єр. – 2022. – № 48.

14. Про тимчасове розпорядження земельними ділянками у період воєнного стану : постанова Кабінету Міністрів України від 16 черв. 2022 р. № 637. Урядовий кур'єр. – 2022. – № 116.
15. Каракаш І. І. Земельне право України. Загальна частина : підручник. – К. : Юрінком Інтер, 2021. – 520 с.
16. Каракаш І. І. Земельне право України : підручник. – Одеса : Юридична література, 2020. – 408 с.
17. Кулачко О. В. Правове регулювання охорони сільськогосподарських земель в Україні : монографія. – Харків : Право, 2022. – 180 с.
18. Крупчан О. П. Правове регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні : проблеми та перспективи. Аграрне право. – 2021. – № 2. – С. 58–65.
19. Нудель В. Я. Проблеми правового забезпечення ефективного землекористування. Науковий вісник УжНУ. Серія : Право. – 2021. – Вип. 65. – С. 59–64.
20. Шульга М. В. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення. Науковий вісник публічного та приватного права. – 2022. – № 3(3). – С. 48–53.
21. Шульга М. В. Проблеми правового регулювання оренди землі в умовах воєнного стану. Науковий вісник публічного та приватного права. – 2023. – № 4(5). – С. 34–40.
22. Рішення Верховного Суду від 15.10.2021 р. у справі № 922/1293/21 Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://reyestr.court.gov.ua>.
23. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Офіційний сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://land.gov.ua>.
24. Міністерство аграрної політики та продовольства України. Огляд функціонування ринку землі. – 2021 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://minagro.gov.ua>.

- 25.Українська Гельсінська спілка з прав людини. Звіт про правову підтримку постраждалих фермерів. – К. : УГСПЛ, 2023. – 18 с.
- 26.Центр правової підтримки аграріїв. Аналітичний звіт : земельні втрати у період війни. – К. : ЦППА, 2023. – 126 с.
- 27.World Bank. Framework for a Compensation Mechanism for Ukraine's War Losses. – Washington : World Bank, 2023. – 62 p.
- 28.World Bank. Land Conflict Resolution in Post-War Societies : Lessons from the Balkans. – Washington : World Bank, 2022. – 74 p.
- 29.Council of Europe. Guidelines on Property Compensation in Armed Conflict. – Strasbourg : Council of Europe, 2020. – 54 p.
- 30.Женевська конвенція про захист цивільного населення під час війни від 12 серп. 1949 р. (Конвенція IV) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_154#Text.