

ЧЕРЕП Алла Василівна

д-р екон. наук, професор,
Запорізький національний університет
ORCID ID: 0000-0001-5253-7481

БАБМІНДРА Дмитро Іванович

д-р екон. наук, професор,
Запорізький національний університет

ФІЛЕНКО Ганна Ігорівна

студентка, Запорізький національний університет,
Україна

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Після початку війни 24.02.2022 року історія сучасної України розділилася на «до» і «після». Всі сфери суспільного життя в країні потерпіли змін, що не минули і ринок земельних відносин.

В нашій країні земля є найбільшим скарбом, оскільки саме вона є вихідним фактором виробництва та запорукою економічного розвитку. З огляду на це в умовах воєнного стану врегулювання земельних відносин відіграє дуже велику роль, тому що від цього залежить безпека не лише земельної та аграрної сфер, а й усієї країни в цілому.

У перші місяці війни ринок землі в Україні повністю зупинився. Були закриті доступи до Реєстру речових прав на нерухомість та Державного земельного кадастру. Були запроваджені заборони на формування земельних ділянок безоплатну передачу, а також проведення торгів щодо земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності.

У травні роботу реєстрів було відновлено, але були запроваджені певні обмеження щодо проведення нотаріальних та реєстраційних дій. Ці обмеження регулюються постановами Кабінету Міністрів України від 28.02.2022 року № 164 «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану» та від 06.03.2022 року № 209 «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану»¹.

Наприкінці червня обмеження щодо вчинення нотаріальних та реєстраційних дій з нерухомим майном були дещо послаблені, у зв'язку з чим угоди купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення здійснювалися з урахуванням таких правил:

¹ Закон України 2247-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022

1. Нотаріальні і реєстраційні дії, пов'язані з купівлею-продажем нерухомого майна, вчиняються виключно нотаріусами, включеними до затвердженого Міністерством юстиції України переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна, що постійно оновлюється Міністерством і публікується на його офіційному веб-сайті.

2. Забороняються нотаріальне посвідчення договору щодо відчуження нерухомого майна і державна реєстрація набуття права власності на нерухоме майно до закінчення одного місяця з дня державної реєстрації попереднього набуття права власності на таке майно, якщо кожне таке набуття здійснено на підставі договору або у зв'язку з передачею майна у власність юридичної особи як внесок, або у зв'язку з виходом із складу засновників (учасників) юридичної особи;

3. Укладення договорів купівлі-продажу за довіреністю від продавця нерухомого майна допускається, якщо з дня видачі довіреності минуло більше одного місяця (більше 2 місяців, якщо її посвідчено консульською установою (дипломатичним представництвом) України або відповідно до законодавства іноземної держави) та за умови отримання нотаріусом заяви довірителя про підтвердження дії довіреності, справжність підпису на якій засвідчено нотаріусом, консульською установою (дипломатичним представництвом) України або відповідно до законодавства іноземної держави, а у разі, коли така довіреність посвідчена нотаріусом без використання спеціальних бланків нотаріальних документів, – також за умови її реєстрації в Єдиному реєстрі довіреностей. При цьому, справжність підпису на такій заяві повинно бути засвідчено нотаріусом не раніше ніж за 7 календарних днів, а консульською установою (дипломатичним представництвом) України або відповідно до законодавства іноземної держави – не раніше ніж за один місяць до дня укладення договору.

Також було затверджено спрощену процедуру передачі в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності військовими адміністраціями, без проведення торгів з такими особливими умовами:

- предметом договору оренди може бути лише земельна ділянка для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- відсутня вимога обов'язкового присвоєння кадастрового номеру земельної ділянки;
- максимальний розмір орендної плати - 8 % нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;
- відсутнє переважне право орендаря на поновлення такого договору оренди;

- укладання договору лише в електронній формі;
- державну реєстрацію договору оренди землі здійснює районна військова адміністрація у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань.

Окрім цього, допускається передача в оренду військовими адміністраціями с/г землі на праві постійного користування державних і комунальних підприємств, установ та організацій. Право постійного користування не припиняється.

Право оренди на ділянку, що передана військовій адміністрації, не підлягає реєстрації. Реєструється лише договір у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах військового стану, військовою адміністрацією, яка його уклала, одночасно з укладенням договору. Примірник цього договору протягом 3 днів направляється електронною поштою до сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться ділянка, а також до Держгеокадастру або до уповноваженого ним органу.

Щодо сільськогосподарської землі, де договори закінчилися після введення воєнного стану. Без фактичного підписання договорів сторонами та внесення інформації до реєстру речових прав, вважатимуться поновленими на один рік договори оренди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту щодо земельних ділянок с/г призначення, строк користування якими закінчився після введення воєнного стану. Таке поновлення стосується як ділянок державної, комунальної власності, так і нерозподілених ділянок, ділянок, що залишилися в колективній власності і були передані в оренду та приватної власності.

Забороняється безоплатна передача земельних ділянок сільсько-господарського призначення, надання дозволів на розробку проєктів землеустрою, розробка також документації також забороняється.

Однак, для нормального функціонування ринку земель, після надання доступу до реєстрів, впровадження спеціальних механізмів оренди земель скасовуються й інші заборони. Так, з 19 листопада 2022 року набув чинності Закон України № 2698-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель». Зокрема, цим Законом відновлюються:

- 1) проведення земельних торгів щодо прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності;
- 2) державна реєстрація прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

3) безоплатна приватизація земельних ділянок, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у приватній власності, а також земельних ділянок, які передані громадянам у користування до набрання чинності Земельним кодексом України;

4) передача в оренду земель сільськогосподарського призначення більш ніж на 1 рік, окрім випадків коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України².

3 травня 2022 року з відновленням доступу до державних реєстрів і ринок землі почав поступово оживати. Прес-служба Мінагрополітики повідомляє, що за 9 місяців на ринку землі було укладено більше 34 тис. угод щодо земельних ділянок загальною площею понад 61 тис. га. Регіоном з найбільш активним ринком землі у цьому році можна визнати Хмельницьку область (6,2 тис. га). Найбільшим попитом також користувались земельні ділянки у центральних регіонах України: Вінницька (6,1 тис. га), Полтавська (5,9 тис. га), Кіровоградська (5,8 тис. га) та Дніпропетровська (5,2 тис. га) області. Найбільше угод було укладено в листопаді 2022 року (табл. 1, рис. 1)³.

Таблиця 1

Укладені договори щодо земельних ділянок у 2022 р.

місяць	К-сть укладених угод
грудень	5 511
листопад	7 043
жовтень	4 190
вересень	6 661
лютий-серпень	10 341

Хоча майже всі 9 місяців існувала заборона на проведення торгів щодо набуття прав оренди, емфітевзису та суперфіцію щодо земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, системою «Prozorro. Продажі» могли і надалі користуватися фізичні особи. Так, з 24 лютого 2022 завершено майже 1 тис. земельних аукціонів, які принесли більше 228 млн. гривень.

Невеликих змін зазнали і ціни на землю. Станом на кінець жовтня середня вартість гектару землі становила майже 38 тис. гривень за гектар, що

² Земельний кодекс України 2768-III редакція від 19.11.2022, підстава - 2698-IX

³ Міністерство аграрної політики та продовольства «За період війни в Україні укладено понад 31 тис. земельних угод» від 15 листопада 2022

на 2 тисячі більше, ніж за аналогічний період минулого року. Найвищі ціни на земельні ділянки фіксували у Івано-Франківській (91,7 тис. грн. за га), Київській (77,9 тис. грн) та Львівській (70,4 тис. грн) областях.



Рис. 1. Укладені договори щодо земельних ділянок у 2022 р.

Засновник і власник інвесткомпанії Concorde Capital Ігор Мазепа говорить: «Сільськогосподарська земля виявилася стійким активом. Є охочі інвестувати. І ціни особливо не просіли. Середня ціна 1 га у довоєнний період становила 41 700 грн (\$1541), під час війни – 57 200 грн (\$1464). У гривні земля подорожчала на 37%, але у перерахунку за комерційним курсом долара – знизилася на 5%. Після такої математики стає зрозумілішою привабливість такого активу, як земля:

По-перше, це чи не єдиний актив, який неможливо знищити навіть під час війни (виняток – окупація територій).

По-друге, це валютний актив, який при падінні економіки на 30% знизився у вартості лише на 5%. До речі, середня доходність землі збереглася на рівні 6% річних»⁴.

На початку червня поточного року набув чинності Закон №2247-IX⁵, який регулює відносини у сфері купівлі/продажу землі у воєнний час. Зокрема вищезгаданий нормативно-правовий документ визначає оновлену процедуру реалізації угідь, особливості їх використання тощо.

В умовах воєнного стану земельні аукціони здійснюються в електронній торговій системі Прозорро. Продажі за зміненими умовами⁶. Стати учасником торгів може кожен, хто попередньо пройшов акредитацію на майданчику ТОВ «Українська універсальна біржа».

4 Світлана Заражевська, Сергій Шевчук ««2023 рік – майданчик для зльоту». Інвестбанк Ігор Мазепа вже не думає про повернення економіки у 90-ті. Звідки взявся оптимізм?» Forbes від 27 жовтня 2022. URL: <https://forbes.ua/company/igor-mazepa-25102022-9272>

5 Закон України 2247-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022

6 Міністерство аграрної політики та продовольства «У «Прозорро.Продажі» від початку війни завершено майже 900 земельних аукціонів, які принесли організаторам майже 230 млн грн» від 13 вересня 2022

Також до Земельного кодексу України було внесено низку змін. Зокрема визначено категорії державних та комунальних угідь, які можуть реалізовуватися без проведення аукціонів:

1) промислові ділянки, які використовуються підприємствами, що здійснюють релокацію;

2) угіддя під нежитлову забудову, що експлуатуються з метою будівництва терміналів морських портів та інших критично важливих для економіки об'єктів;

3) землі енергетичного призначення, що використовуються для прокладання ліній електропередач та газопроводів тощо.

Усі інші ділянки державної та комунальної власності й надалі реалізуються через електронні аукціони, за організацію та проведення яких відповідає електронна торгова система Prozorro⁷. Sale. Також зазначаємо, що вищезгадані обмеження не стосуються продажу приватних земель у воєнний стан.

За словами заступника міністра аграрної політики Тараса Висоцького на ринку землі можуть реалізовуватися тільки приватні землі підконтрольної Україні території: «Лінія зіткнення (на Донбасі) та тимчасово окупована територія – там мораторій. Ці землі не можна буде продавати й купувати до повного звільнення. А приватні землі на території, що контролює Україна, можна продавати»⁸.

Також він додав, що немає жодних обмежень для зон, прилеглих до лінії зіткнення. Власник приватної ділянки може продати свою землю на цій території, якщо на неї буде покупець. Але останній повинен врахувати ризики, пов'язані з російською збройною агресією, та можливі наслідки.

З метою недопущення вчинення незаконних нотаріальних і реєстраційних дій з нерухомим майном, у т.ч. земельними ділянками, на тимчасово окупованих територіях та у зоні бойових дій Кабінет Міністрів України встановив низку запобіжників на час дії воєнного стану:

1) нотаріусам і державним реєстратором, робоче місце яких знаходиться у межах таких територій, які визначаються Міністерством юстиції України у відповідному переліку, припинено доступ до державних реєстрів, що унеможливорює проведення ними або іншими особами від їх імені реєстраційних дій;

⁷ Українська універсальна біржа «Як відбувається продаж землі під час воєнного стану» URL: <https://sale.uub.com.ua/news/prodazh-zemli-u-vojennyj-chas-v-ukraini>

⁸ Христина Морковник «Мораторій на продаж землі поширюється на лінію зіткнення та тимчасово окуповані території – Мінагрополітики» Mind! від 27 червня 2022

2) нотаріусам, робоче місце яких знаходиться у межах вказаних територій заборонено вчиняти нотаріальні дії, крім нотаріальних дій, які відповідно до законодавства можуть бути вчинені без використання спеціальних бланків нотаріальних документів, тобто вони не можуть посвідчувати договори щодо відчуження земельних ділянок⁹.

Виходячи з цих обмежень та з урахуванням норм чинного законодавства нотаріальні і реєстраційні дії щодо відчуження земельних ділянок, розташованих на тимчасово окупованих територіях або у зоні бойових дій, де Міністерством юстиції України припинено доступ до державних реєстрів, наразі можуть проводитися лише за місцезнаходженням однієї зі сторін договору, якщо воно знаходиться у межах територіально-адміністративної одиниці, де доступ до державних реєстрів не припинено. При цьому, при проведенні таких дій мають також враховуватися вищенаведені обмеження, які діють для всіх видів нерухомого майна¹⁰.

Якщо ж у період дії воєнного стану були все-таки проведені незаконні реєстраційні дії щодо земельної ділянки, то її власник може захистити свої права у декілька способів:

1) подати скаргу на незаконне рішення державного реєстратора до Міністерства юстиції України. При цьому, звертаємо Вашу увагу, що з 26.07.2022 року у зв'язку з набранням чинності чергових законодавчих змін подати таку скаргу можна буде протягом 2 місяців з дня, коли Ви дізналися чи могли дізнатися про порушення своїх прав, але не пізніше одного року з дня прийняття відповідного рішення.

2) оскаржити державну реєстрацію у судовому порядку.

Також власникам земельних ділянок слід враховувати, що можливість контролю проведення реєстраційних дій щодо нерухомого майна наразі обмежена, так як Міністерством було закрито тимчасово можливість отримання інформаційних довідок з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно онлайн. Такі довідки можна отримати, звернувшись до нотаріуса чи державного реєстратора або ж адвоката, в якого підключений доступ до цього реєстру.

Не дивлячись на війну в країні ринок земельних відносин продовжує свою роботу. Поступово починають послаблюватись впроваджені раніше обмеження, ринок відновлюється, хоч операції з земельними

⁹ Андріана Мартинів «Земельне питання: що змінилося в законодавстві із землекористування на час військового стану. І на яких умовах можна орендувати ділянку» Mind! від 23 березня 2022 URL:<https://mind.ua/openmind/20238178-zemelne-pitannya-shcho-zminilosya-v-zakonodavstvi-iz-zemlekoristuvannya-na-chas-vijskovogo-stanu>

¹⁰ Міністерство аграрної політики та продовольства «В Україні відновлено торги з набуття права оренди земельних ділянок с/г призначення» від 19 листопада 2022

ділянками здійснюються не так активно, як би хотілося. Впровадження електронних технологій значно полегшує процедуру аукціонів, акредитацій та земельних торгів. На сайті Української універсальної біржі можна знайти сотні аукціонів з продажу землі у воєнний час. Багато факторів впливає саме на формування пропозиції на ринку - власники земельних ділянок та паїв воліють поки притримати цей актив, оскільки після перемоги України у цій війні вартість земельних ділянок значно виросте.

DOI: 10.51587/9798-9866-95921-2023-011-65-72

ЧЕРЕП Олександр Григорович

д-р економ. наук, професор,
Запорізький національний університет
ORCID ID: 0000-0002-3098-0105

ГЕЛЬМАН Валентина Миколаївна

д-р економ. наук, професор,
Запорізький національний університет

ЛОСЄВА Еля Сергіївна

студентка, Запорізький національний університет,
Україна

ВИКОРИСТАННЯ ІНСТРУМЕНТІВ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ПЕРСОНАЛУ НА ЗАСАДАХ ЕФЕКТИВНОЇ СИСТЕМИ СТИМУЛЮВАННЯ З МЕТОЮ ПІДВИЩЕННЮ РІВНЯ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

При плануванні й організації роботи керівник визначає, що конкретно повинна виконати дана організація, коли, як і хто, на його думку, повинен це робити. Щоб організація ефективно наближалася назустріч меті, керівник повинен не тільки координувати роботу, але і змушувати людей виконувати її.

Стимулювання - це процес створення системи умов або мотивів, які впливають на поведінку людини, спрямовуючи її в потрібний для організації бік, регулюючи її інтенсивність, межі, що змушує проявляти ретельність, старанність, наполегливість у справі досягнення цілей.

Функція мотивації включає ряд таких взаємозалежних дій менеджера: спілкування з підлеглими і роз'яснення їм цілі діяльності організації; визначення правил і норм діяльності; підготовка підлеглих до бажаного