



ВИКЛИКИ ТА ТРУДНОЩІ ВЛАСНИКІВ І ОРЕНДАРІВ ЗЕМЕЛЬ, ЗАЙНЯТИХ ВІЙСЬКОВИМИ ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНИМИ АБО ФОРТИФІКАЦІЙНИМИ СПОРУДАМИ



Назва дослідження: *«Виклики та труднощі власників і орендарів земель, зайнятих військовими інженерно-технічними або фортифікаційними спорудами».*

Над дослідженням працювали:



- **Олександр Мінкін**, координатор правозахисного напрямку громадської організації «Південна стратегія розвитку»;



- **Костянтин Хмельницький**, керівник Агрохабу, консультант з питань бізнесу та логістики ГО «Південна Стратегія Розвитку»;



- **Ольга Клешня**, експертка з правового захисту громадської організації «Південна стратегія розвитку»;



- **Ярослав Таранець**, старший юрист напрямку правозахисту БФ «Схід SOS»;



- **Андрій Антух**, асистент напрямку правозахисту БФ «Схід SOS».

Текст дослідження складено згідно з чинним законодавством (станом на 1 жовтня 2025 року).

ТЕРМІНИ ТА ПОНЯТТЯ

- **Капоніри** – спеціально облаштовані укриття або інженерні споруди, призначені для захисту військової техніки (танків, БТРів, автомобілів тощо) від вогневого ураження ворога та спостереження з повітря.
- **Окопи** – лінійні оборонні споруди, вириті в землі для укриття військовослужбовців від вогню супротивника та ведення бою.

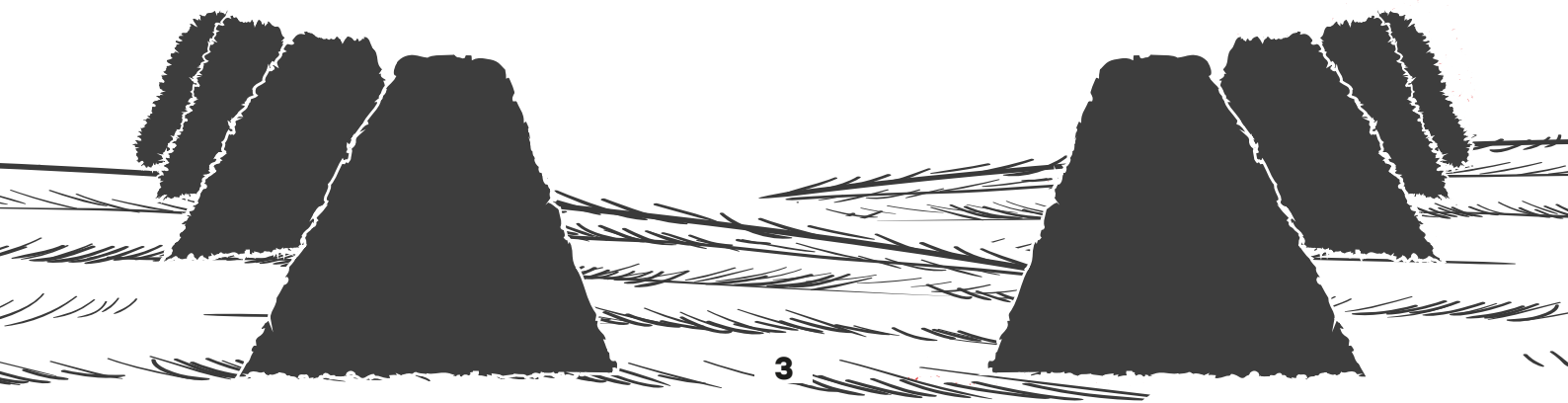
ОСНОВНІ ЗАВДАННЯ ДОСЛІДЖЕННЯ

Необхідність проведення дослідження виникла внаслідок високого попиту та регулярних звернень бенефіціарів, які проживають у прифронтових населених пунктах, щодо надання правових консультацій стосовно розміщених на їхніх земельних ділянках інженерно-технічних або фортифікаційних споруд військовими.

Використання сільськогосподарських земельних ділянок не за цільовим призначенням для створення фортифікаційних споруд призводить до деградації земель. Крім цього, внаслідок розміщення фортифікаційних споруд і оборонних укріплень у власника або законного користувача припиняється чи обмежується господарське використання земельної ділянки. Як наслідок, власники ділянок сільськогосподарського призначення, що самостійно їх обробляли або здавали в оренду, фермери та агропідприємства позбавлені можливості отримувати корисні властивості від земельної ділянки.

Активне будівництво фортифікаційних споруд припадало на 2023-2024 роки. Проблема є досить гострою у сільській місцевості, коли відповідні споруди проходять через землі сільськогосподарського призначення.

Основним завданням дослідження є виявлення правових і неправових проблем, з якими стакаються бенефіціари у зв'язку із розміщенням на їхніх земельних ділянках інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, вивчення громадської думки щодо впровадження компенсаційного механізму у зв'язку зі втратою можливості вільного користування належних їм земельних ділянок.



РЕСПОНДЕНТИ, ЯКІ БРАЛИ УЧАСТЬ У ДОСЛІДЖЕННІ

Дослідження ґрунтується на матеріалах, зібраних за участі команди БФ «Схід SOS» та ГО «Південна Стратегія Розвитку», які здійснювали моніторинг ситуації та збір свідчень у громадах, що постраждали від збройної агресії.

ЛОКАЦІЯ

У дослідженні взяли участь респонденти з **4 областей**:



ГРУПИ

У переважній більшості це фізичні особи, власники земельних ділянок. Опитування також пройшли фермери-одноосібники, малі фермерські господарства та представники органів місцевого самоврядування та/або військових адміністрацій.



ГЕНДЕР І ВІК

У дослідженні взяли участь чоловіки та жінки віком 41-60+ років.



РЕЗУЛЬТАТИ ВПЛИВУ НА РЕСПОНДЕНТІВ ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ВІЙСЬКОВИМИ ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНИМИ АБО ФОРТИФІКАЦІЙНИМИ СПОРУДАМИ

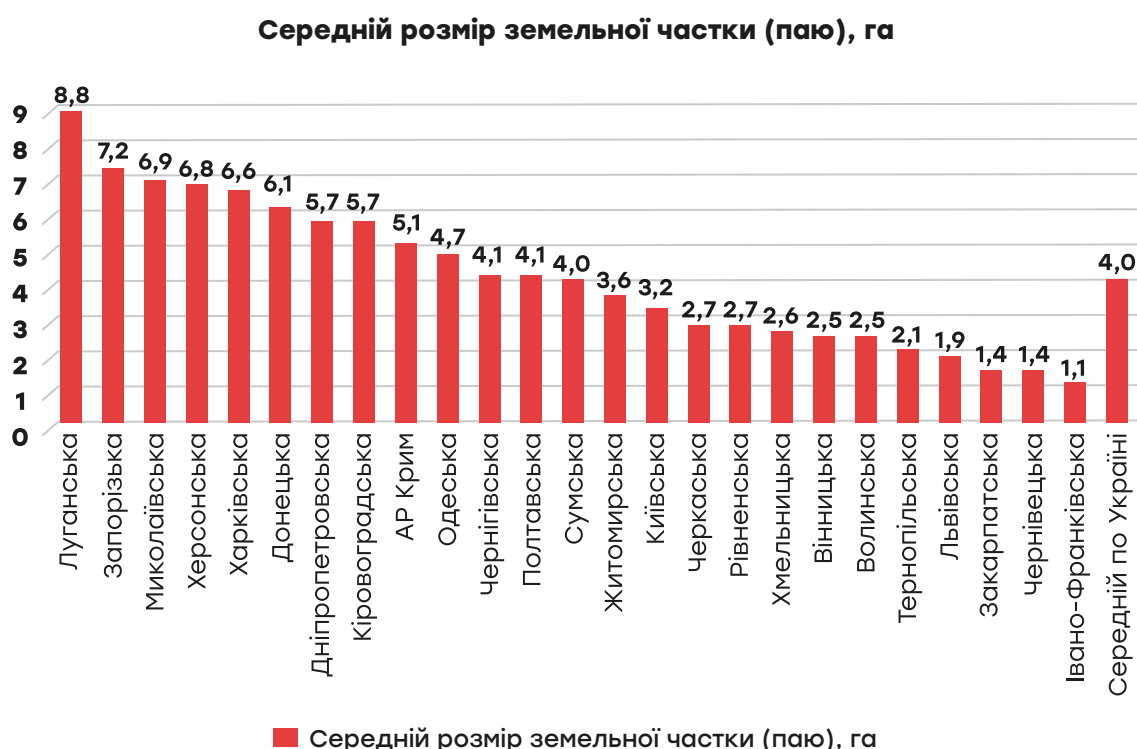
Вплив на респондентів зайняття земельної ділянки військовими інженерно-технічними або фортифікаційними спорудами

Фізичні особи стверджувально відповіли, що через розміщені інженерно-технічні або фортифікаційні споруди не мають можливості здавати в оренду земельні ділянки. Крім цього, деякі власники повідомили, що мають на власній земельній ділянці капоніри у вигляді котлованів для техніки, окопи. Вони є достатньо глибокими та сягають материнської породи. Неродючі шари материнської породи розміщені навколо капонірів і окопів. Внаслідок цього відбулося змішування шарів родючих ґрунтів зі ґрунтами перехідного, мінерального та материнського горизонтів, що **негативно впливатиме на родючість ґрунтів** ділянки й унеможливить відновлення попереднього стану.

Респонденти стверджують, що не мають можливості користуватися земельними ділянками в середньому понад 2 (двох) років. Фермери-одноосібники та малі фермерські господарства змушені відмовитися від ведення господарської діяльності на таких ділянках, внаслідок чого зазнали втрат прибутку.

Доходи від орендної платні

Найважче це сприйняли селяни, які не мали альтернативних засобів існування (джерел доходів), крім як доходів з орендної плати.



Середній розмір земельної частки (паю) становить (Дані ДГК):

- **Херсонська область** – 6,8 гектарів;
- **Миколаївська область** – 6,9 гектарів.

Згідно проведених опитувань, розмір орендної плати варіюється в залежності від багатьох факторів. Більшість опитаних зазначають, що він знаходиться в діапазоні 2500-5500 грн/га. Середній розмір орендної плати оцінюється так:

- **Херсонська область** – 3000 грн за гектар;
- **Миколаївська область** – 4000 грн за гектар.

Слід зазначити, що є можливість частково проаналізувати збитки у вигляді втрати доходів з орендної плати, бо вони зафіксовані у договорах оренди, про це зазначали респонденти.

За 2 (два) роки власники ділянок у разі повного невикористання втратили у вигляді недоотриманої орендної плати (усереднено):

- **Херсонська область** – 40 800 грн;
- **Миколаївська область** – 55 200 грн.

Як зазначили респонденти, родини зазвичай володіють декількома земельними ділянками (2-3), існуюча тенденція суттєво позначилася на добробуті мешканців. Враховуючи, що ці кошти вони скеровували на першочергові побутові потреби (придбання вугілля, брикетів, деревини на опалювальний період, закупівлю кормів для худоби, придбання ліків і продуктів харчування), рівень достатку родин міг суттєво знизитися.

Доходи від вирощування культур

Ще більшими для селян стали втрати від припинення ведення господарської діяльності та зменшення обсягів продажу зернових і олійних культур.

Для оцінки рівня падіння доходів було опрацьовано статистичну інформацію, що дозволяє зрозуміти обсяги сівби й урожайність основних культур у зазначених областях за 3 роки та вартість збіжжя. Було обраховано втрачену вигоду з розрахунку на середню земельну ділянку (пай) і гектар.



Середня частка культур у структурі посівних площ за останні 3 сезони (додатки 1-7):

Область	Частка основних польових культур у сівозміні, %				
	озима пшениця	озимий ячмінь	озимий ріпак	горох	соняшник
Миколаївська	35,6	9,0	10,3	3,2	41,9
Херсонська	52,8	8,7	5,5	4,9	28,1

Середня врожайність культур за останні 3 сезони (додатки 1-6):

Область	Середня врожайність, ц/га				
	озима пшениця	озимий ячмінь	озимий ріпак	горох	соняшник
Миколаївська	37,5	37,8	21,3	20,9	17,3
Херсонська	27,4	24,2	13,8	14,1	11,9

Закупівельні ціни отримано з відкритих джерел і прив'язано до найближчої точки збуту (додаток 8):

Рік врожаю	Ціни на сільськогосподарську продукцію, \$/т (курс станом на дату)				
	CPT термінал, \$/т (на 01.09)				EXW елеватор (на 01.10)
	озима пшениця II клас	озимий ячмінь	озимий ріпак	горох	соняшник
2025	254,77	244,86	546,29	324,39	609,14
2024	233,80	180,71	535,80	315,39	523,15
2023	163,57	121,72	359,68	232,49	300,33
Середнє	217,38	182,43	480,59	290,76	477,54

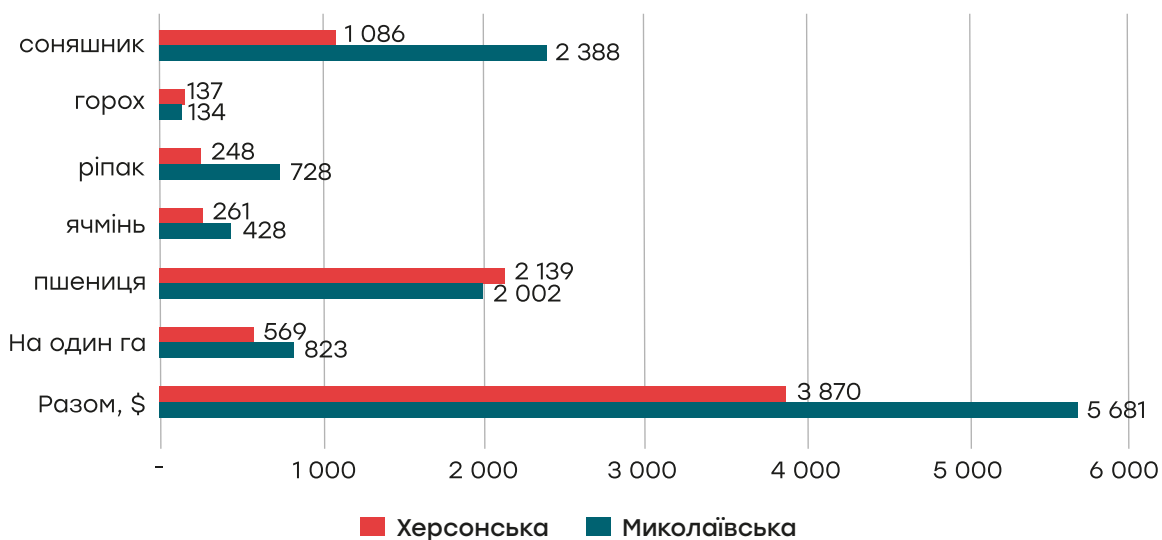
Розрахунок недоотриманого врожаю прораховано виходячи зі пропорцій зваженої (середня за 3 роки) частки основних культур у кожному регіоні (додаток 9).

Область	Площа паю, га	Середньорічний недоотриманий врожай польових культур з одного паю, т				
		озима пшениця	озимий ячмінь	озимий ріпак	горох	соняшник
Миколаївська	6,9	9,2	2,3	1,5	0,5	5,0
Херсонська	6,8	9,8	1,4	0,5	0,5	2,3

Розрахунок втраченої вигоди базується на обрахунку рівня доходу господарства з земельної ділянки та одного гектара ріллі.

Область	Дохід з паю, \$	Дохід з 1 га, \$	Середньорічний недоотриманий дохід в розрізі культур з одного паю, \$				
			озима пшениця	озимий ячмінь	озимий ріпак	горох	соняшник
Миколаївська	5 680,8	823,3	2 002,4	428,2	727,5	134,2	2 388,5
Херсонська	3 870,2	569,2	2 138,5	261,2	248,0	136,6	1 085,9

Середній дохід від вирощування культур з одного паю, 2023-2025 рр, \$



Можна зробити висновок, що втрачена вигода від відсутності можливості вирощування основних культур у досліджуваних областях знаходиться в діапазоні \$569-823 з гектару щороку. Окремим фінансовим навантаженням є сплата податків, що слід врахувати при прийнятті рішення щодо рівня можливої компенсації.

Проблеми з фіксацією

Слід зауважити, що **всі респонденти мають проблеми з фіксацією** та підтвердженням розміщення військових інженерно-технічних і фортифікаційних споруд. Роботи з розміщення споруд проводиться на підставі рішення військового командування та згідно карт, які мають режим секретності. Респонденти стверджують, що позбавлені можливості документально підтвердити розміщення на їхній земельній ділянці інженерних і фортифікаційних споруд. Фотофіксацію споруд провести неможливо, бо є ризик настання відповідальності передбаченої статтею 114-2 Кримінального кодексу України.

Також слід звернути увагу, що місцеві сільські ради або старости не володіють інформацією про те, на яких земельних ділянках розміщені інженерно-технічні та фортифікаційні споруди. Крім цього, підтвердження розміщення інженерно-технічних і фортифікаційних споруд неможливе через офіційні документи місцевих військових адміністрацій або органів місцевого самоврядування, бо видача таких документів ставить під загрозу розповсюдження державної таємниці.

Наразі відсутній легітимний законний механізм фіксації розміщення на земельній ділянці розміщення інженерно-технічних і фортифікаційних споруд власником чи належним користувачем. Ця проблема потребує нормативного врегулювання.

ОФІЦІЙНІ ВІДПОВІДІ ОРГАНІВ ВЛАДИ

Офіційні відповіді обласних управлінь ДЗК

Під час проведення дослідження організації зробили запити до 5 обласних управлінь Державного земельного кадастру.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 року №105, у 2018 році було проведено загальнонаціональну (всеукраїнську) нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, що затверджена наказом Мінагрополітики України від 16 листопада 2018 року №552.

Згідно листа Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 13 січня 2025 року №6-28-0.22-18/71-25, коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель у розрізі років становить за 2022 рік – 1,0 (для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) та 1,15 (для земель і земельних ділянок (крім сільськогосподарських угідь); 2023 рік – 1,051; 2024 рік – 1,12.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель. Водночас, відповідно до наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України №376 від 24 червня 2022 року,

затверджено такі усереднені показники нормативної грошової оцінки земель на одиницю площі.

ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ, З ЯКИМИ СТИКАЮТЬСЯ РЕСПОНДЕНТИ

Проблеми в судових інстанціях

В Єдиному державному реєстрі судових рішень міститься низка судових рішень адміністративної, господарської та цивільної юрисдикції щодо розміщених на земельних ділянках фортифікаційних споруд. Через застаріле законодавче регулювання у сфері вилучення нерухомого майна (земельних ділянок), що містить прогалини, держава чи суб'єкти не можуть належним чином захистити свої права та розраховувати на справедливе судові рішення. Неналежне правове регулювання призводить лише до перевантаження судової системи, хоча цього можна уникнути, якби чинне законодавство відповідало сучасним реаліям власників і орендарів земель сільськогосподарського призначення.

Наприклад у судовій справі №910/10009/22 держава не змогла відстояти свої інтереси. Через відсутність законодавчо закріплених норм повноважень військової адміністрації вилучати майно, позивач його успішно витребував назад.

Через відсутність у минулих періодах (2022-2023 роки) можливості зафіксувати наявність військово-інженерних і фортифікаційних споруд, приватні підприємства мають низку проблем. Неефективне законодавче врегулювання цього питання лише породжує податкові та цивільні суперечки щодо земельної ділянки.

Фактичне зайняття земельної ділянки фортифікаційними спорудами **не звільняє фермера від обов'язку сплачувати орендну плату**, хоча фермер позбавлений можливості обробляти земельну ділянку та отримувати від неї корисні властивості. Відсутність відкритого та прозорого механізму фіксації розміщення на земельній ділянці фортифікаційних споруд у минулі періоди породжує податкові суперечки та накладення несправедливого фінансового тягаря на платника податків. Така несправедливість обумовлена становищем платника та неможливістю отримати (здобути) докази законним шляхом у зв'язку з таємницею.

Аналогічні суперечки пов'язані з розірванням договору оренди або стягнення орендної плати. Фермер не має можливості легітимно надати підтвердження, що на вказаній земельній ділянці розміщено інженерно-технічні або фортифікаційні споруди.



Проблеми з діючим механізмом консервації земельної ділянки

Консервація у зв'язку із розміщенням на земельній ділянці військових інженерно-технічних і фортифікаційних споруд є обтяжливим для вразливих груп громадян. Процедура консервації передбачає виготовлення технічної документації. Ринкова вартість такої послуги в регіонах варіюється від 3500-6000 гривень за документацію. Опитані респонденти категорично заперечили виготовлення технічної документації з консервації земельної ділянки за власний кошт. Існування такого механізму лише породить судові суперечки між податковим органом і платниками податків.

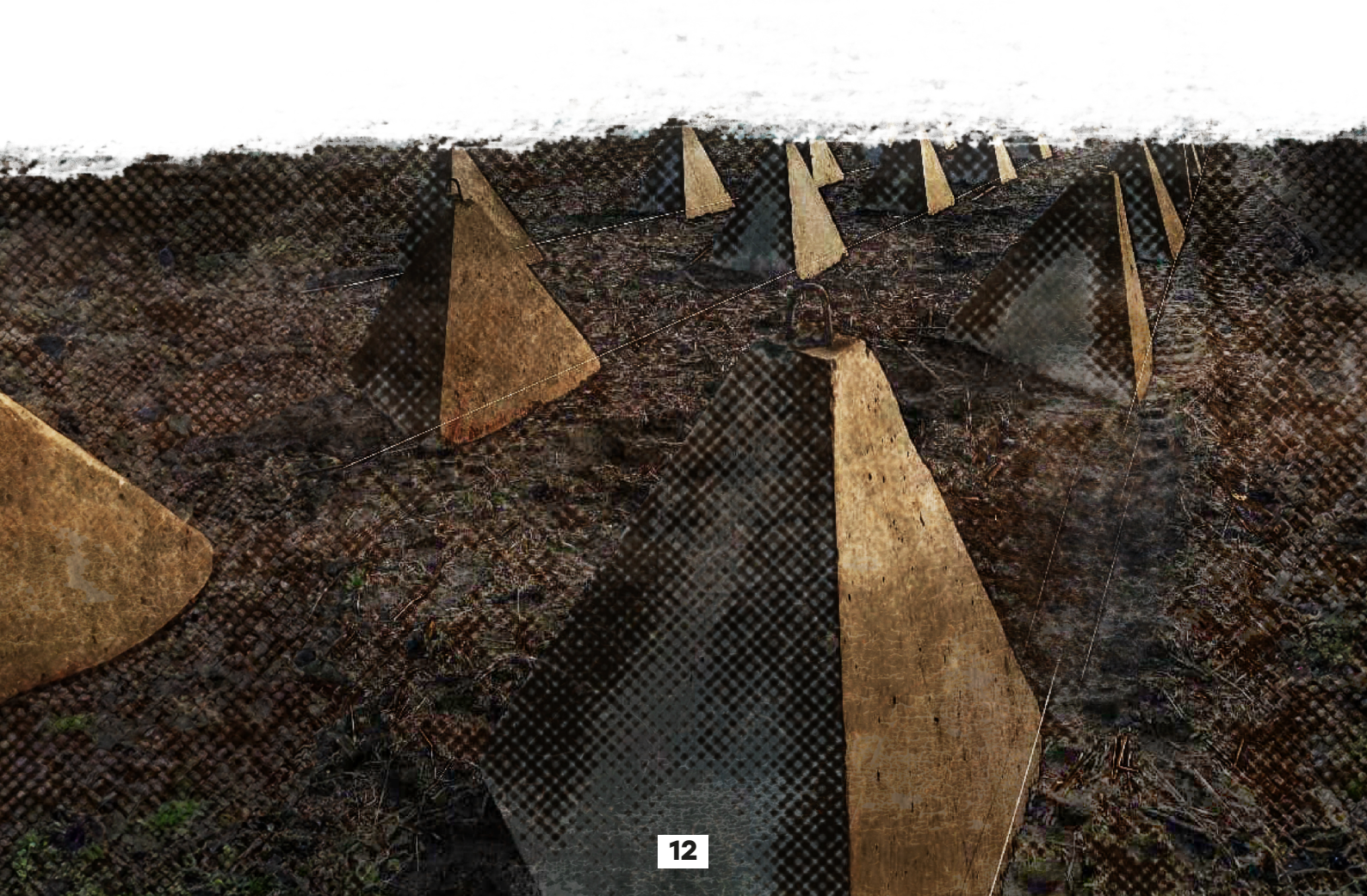
Майже всі опитані респонденти вважають виготовлення технічної документації з консервації за власний кошт з метою підтвердження наявності на земельній ділянці фортифікаційних споруд і отримання податкових пільг «несправедливим обов'язком» і «перекладанням» проблеми на постраждалих осіб.

УСЕРЕДНЕНІ ПОКАЗНИКИ

нормативної грошової оцінки земель на одиницю площі для земель сільськогосподарського призначення

№	Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Усереднені показники нормативної грошової оцінки, гривень за гектар
1	Автономна Республіка Крим	26 005
2	Вінницька область	27 184
3	Волинська область	21 806
4	Дніпропетровська область	30 251
5	Донецька область	31 111
6	Житомирська область	21 411
7	Закарпатська область	27 268
8	Запорізька область	24 984
9	Івано-Франківська область	26 087
10	Київська область	26 531
11	Кіровоградська область	31 888
12	Луганська область	27 125

13	Львівська область	21 492
14	Миколаївська область	27 038
15	Одеська область	31 017
16	Полтавська область	30 390
17	Рівненська область	21 938
18	Сумська область	26 793
19	Тернопільська область	29 035
20	Харківська область	32 237
21	Херсонська область	24 450
22	Хмельницька область	30 477
23	Черкаська область	33 646
24	Чернівецька область	33 264
25	Чернігівська область	24 065



УСЕРЕДНЕНІ ПОКАЗНИКИ

нормативної грошової оцінки земель на одиницю площі для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду

Категорія земель	Усереднені показники нормативної грошової оцінки, гривень за гектар
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	81 197
Землі оздоровчого призначення	51 789
Землі історико-культурного призначення	82 023
Землі лісгосподарського призначення	6 574
Землі водного фонду	14 531

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РОЗМІЩЕННЯ ВІЙСЬКОВИХ ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНИХ І ФОРТИФІКАЦІЙНИХ СПОРУД НА ЗЕМЕЛЬНИХ

Слід зазначити, що відповідно частини **4 статті 5 Закону України «Про оцінку земель»** нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і за заповітом) за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, плати за суборенду (у разі передачі в суборенду земельних ділянок державної власності, які орендуються акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100% акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, що утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебували такі земельні ділянки), втрат лісгосподарського виробництва, а також при розробці показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Чинним законодавством не передбачено застосування нормативно грошової оцінки для цілей компенсації. Ба більше, якщо порівняти усереднені показники нормативно грошової оцінки та прямі втрати власників або належних користувачів, через розміщення на їх земельних ділян

ках військових інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, застосування усереднених показників нормативно грошової оцінки для цілей компенсації не буде справедливим (враховуючи розмір усередненого показника), бо не в повному обсязі відновить майновий стан власника або належного користувача земельної ділянки.

Чинне нормативно-правове регулювання розміщення військових інженерно-технічних і фортифікаційних споруд на земельній ділянці

Збільшення будівництва військово-інженерних і фортифікаційних споруд вимагає законодавчого врегулювання відносин між власниками, користувачами земель приватної форми власності, на яких побудовані (заплановані до будівництва) військово-інженерні та фортифікаційні споруди, а також державою, шляхом створення дієвого законного компенсаційного механізму для відшкодування завданих збитків внаслідок вилучення земельної ділянки або втрати родючості ґрунтів.

До повномасштабного вторгнення був прийнятий порядок компенсації в разі вилучення земельних ділянок для певних цілей, зокрема й оборонних потреб, що діє й нині. Так, положеннями **статей 156 і 157 Земельного кодексу України** встановлюються підстави відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, основні положення порядку такого відшкодування. Крім того, **постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 року №284 «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам»** (далі – Порядок) було визначено, що комісії, які визначають розмір збитків відповідно до статті 156 Земельного кодексу, можуть створюватись Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими органами сільських, селищних і міських рад.



Під час воєнного стану норма вимагала змін у частині надання повноважень військовим адміністраціям, бо законодавством не було передбачено повноваження військово-цивільних адміністрацій або військових адміністрацій створювати відповідні комісії для можливості відшкодування збитків власникам і землекористувачам. Про це зазначено колегією суддів Верховного Суду у складі суддів об'єднаної палати Касаційного господарського суду у **постанові від 16 лютого 2024 року по справі №910/10009/22**. У даній справі колегія суддів дійшла висновку про незаконність примусового відчуження майна в позивача, бо таке відчуження було здійснено з порушенням процедури примусового

відчуження майна в частині повноважень військової адміністрації при видачі наказу про відчуження майна в умовах правового режиму воєнного стану. Саме тому змінами від 10 травня 2024 року було включено військові адміністрації в п. 2 Порядку.

Разом із цим, на законодавчому рівні не визначено підставою для відшкодування збитків власникам і користувачам земельних ділянок сільськогосподарського призначення їх тимчасове зайняття для потреб оборони.

У Концепції вдосконалення національної системи засобів правового захисту та підтримки осіб, постраждалих внаслідок збройної агресії проти України, розробленої Робочою групою створеною на підставі наказу Омбудсмана України №98.15//23 від 4 вересня 2023 року у п. 6 Розділу 3 відзначається, що законодавством належним чином не врегульоване питання відшкодування збитків за використання земельних ділянок приватної власності, зокрема й при тимчасовому обмеженні прав власників і землекористувачів. Саме тому у цьому аспекті необхідно дотримання прав і законних інтересів громадян, встановлення процедури прийняття та впровадження рішень щодо примусового відчуження або вилучення майна в умовах воєнного стану та компенсаційного механізму відшкодування збитків.

До правових форм переходу земельних ділянок до земель оборони можна віднести:

1. Вилучення земельних ділянок зі зміною цільового призначення.
2. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб (забезпечення національної безпеки й оборони).
3. Примусове відчуження земельних ділянок із мотивів суспільної необхідності (забезпечення національної безпеки й оборони).
4. Примусове відчуження земельної ділянки в умовах правового режиму воєнного стану (реквізиція).

Наразі реквізиція та інші правові форми передачі земель до категорії земель оборони є достатньо тривалими та фінансово затратними.

Розділ Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України доповнено п. 27-1, яким **на період дії воєнного стану спрощено механізми вилучення земель різних категорій для потреб оборони, зокрема й тих, що особливо охороняються.**

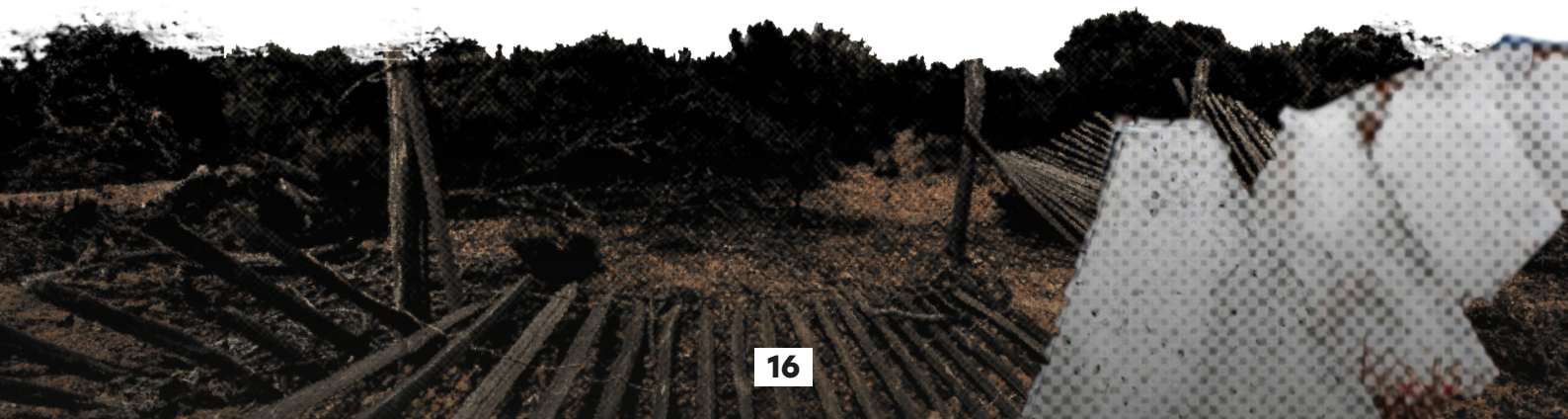
В Україні було декілька спроб пошуку механізму врегулювання цього питання. У 2024 році було зареєстровано 2 законопроекти. Проект Закону України №9085 «Про внесення змін до Земельного кодексу України

щодо врегулювання деяких питань відшкодування збитків землевласникам та землекористувачам», в якому пропонується встановити можливість відшкодування збитків власникам і користувачам землі, заподіяних внаслідок тимчасового зайняття земельних ділянок сільськогосподарського призначення для потреб національної безпеки й оборони, а також надати право створювати комісії для відшкодування відповідних збитків військово-цивільним адміністраціям, військовим адміністраціям. Проте цей законопроект не знайшов підтримки в комісіях Верховної Ради України, за висновками отримав зауваження та не виноситься на читання.

Проект Закону України №12130 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо користування земельними ділянками, необхідними для будівництва та утримання військових інженерно-технічних і фортифікаційних споруд в умовах правового режиму воєнного стану» був підтриманий Кабінетом Міністрів України (ініціатор – Шмигаль Д.А.) мав позитивні висновки, однак 17 липня 2025 року був відкликаний у зв'язку з направленням Уряду у відставку. Він передбачав примусове тимчасове позбавлення права користування земельною ділянкою – обтяження у вигляді позбавлення власника та землекористувача права користування земельною ділянкою (або її частиною), що перебуває у приватній власності, в умовах правового режиму воєнного стану для будівництва та утримання військових інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, за умови наступного припинення, проведення викупу або примусового відчуження земельної ділянки (її частини). Механізм компенсацій збитків він не містив.

Зараз у країні існує проблема використання земельних ділянок для фортифікаційних споруд фактично без правового титулу, а в разі обтяження – у вигляді примусового тимчасового позбавлення власника та землекористувача права користування земельною ділянкою (або її частиною), це накладе на власника або землекористувача в майбутньому (після припинення воєнного стану) надмірний тягар у вигляді необхідності приводити її у відповідний для цільового призначення стан шляхом демонтажу, прибирання споруд, рекультивації земельної ділянки тощо.

Листом №21-6010-05/19068 від 19 липня 2024 року Мінагрополітики пропонувало передбачити на законодавчому рівні в разі тимчасового позбавлення власника та землекористувача права користування земельною ділянкою (або її частиною) обов'язок держави сплачувати щорічно власникам земельних ділянок або землекористувачам відшкодування збитків у розмірі 12% нормативно грошової оцінки одиниці площі ріллі (по відповідній області) пропорційно площі земельних ділянок за рахунок коштів Державного бюджету.



Відповідно проведених командою Міноборони розрахунків, щорічна потреба коштів на відшкодування збитків власникам і користувачам земельних ділянок при врахуванні пропозицій Мінагрополітики складає для вже збудованих споруд – 356,6 млн грн, для запланованих до будівництва споруд – 772,1 млн грн, а разом – 1,1 млрд грн.

Міністерство фінансів України не підтримало вказані пропозиції, бо кошти для відшкодування на зазначені цілі не передбачені Державним бюджетом України в Бюджетній декларації на 2025-2027 роки, схваленій постановою Кабінету Міністрів України від 28 червня 2024 року №751.



З урахуванням цього, **питання компенсаційного механізму та відшкодування збитків не вирішено.** Згідно ст. 13 Конституції України, держава закріплює рівність перед законом суб'єктів права. Водночас гарантоване Конституцією України право на захист права власності під час воєнного стану залишається необмеженим.

Рішеннями ЄСПЛ у справі «Хуттен-Чапська проти Польщі», у справі «Акдесон проти Туреччини» та інших визначено, що втручання в право власності має супроводжуватися гарантіями справедливого процесу. **Держава має обов'язок забезпечити належну компенсацію власникам земель, навіть якщо вилучення є тимчасовим або обумовленим потребами національної безпеки.**

Компенсація повинна охоплювати не лише відшкодування ринкової вартості земельних ділянок, а й витрати на рекультивацію після завершення військових потреб. Необхідно визначити порядок обчислення розміру компенсації, джерел її фінансування та порядку виплат.

Постанова Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 року №326 «Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії російської федерації» встановила показники для оцінки шкоди, завданої земельним ресурсам. Серед них зокрема й витрати на рекультивацію земель, що були порушені внаслідок бойових дій, будівництво, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій для облаштування державного кордону; шкода, завдана ґрунтам і земельним ділянкам внаслідок засмічення сторонніми предметами, матеріалами, відходами та/або іншими речовинами тощо.

Відповідно до п. 5 Методики визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії російської федерації, затвердженої Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 18 травня 2022 року №295 (далі – Методика), витрати власників землі та землекористувачів на рекультивацію земель, які були порушені внаслідок бойових дій, будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків і просік, комунікацій для облаштування державного кордону, визначаються на підставі кошторисної вартості запроектованих робіт відповідних реалізованих проєктів землеустрою щодо рекультивації порушених земель, які розроблені у відповідності до Правил розроблення робочих проєктів землеустрою, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 2 лютого 2022 року №86.

У п. 6 Методики визначено, що розмір завданих збитків власникам (землекористувачам) земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема й із урахуванням фактично понесених витрат на приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, **визначається відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам**, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 року №284.

Власники землі та землекористувачі, підприємства, установи та організації, земельним ділянкам яких були завдані шкода та збитки внаслідок збройної агресії російської федерації, інформують обласні, Київську міську державні адміністрації (на період воєнного стану – військові адміністрації) про розмір завданої шкоди та збитків після їх визначення згідно пунктів 5-7 Методики.

Вищезазначений механізм фіксації шкоди та збитків є прийнятним для розрахунку компенсації за тимчасове використання земельних ділянок для будівництва фортифікаційних споруд, проте відкритим залишається питання механізму реалізації відшкодування. Нині можна лише розглядати механізм фіксації шкоди шляхом подання заявки до Реєстру збитків, завданих агресією російської федерації проти України, який створено та функціонує відповідно до Резолюції Комітету Міністрів Ради Європи. Дієвого механізму виплати репарацій нині немає. Створення комісії з компенсації очікується в майбутньому.

Законодавчим прикладом можливого варіанту вирішення питання є Закон України від 23 лютого 2023 року «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України» та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України.





Також прикладом можливості вирішення питання на користь землевласників є створений в Україні механізм компенсації при розмінуванні земель. Але цей механізм необхідно створювати вже зараз. І врахувати, що доступ до сервісів компенсації та можливість відновити понесені втрати за розміщення військово-інженерних і фортифікаційних споруд на землях сільськогосподарського призначення мають бути зрозумілими, прозорими, необтяжливими для власників або користувачів земельних ділянок, а ще безпечними для держави.

У разі ж фактичного зайняття земельної ділянки без винесення процесуальних рішень уповноважених органів, відповідно до прийнятого порядку має бути закріплена адміністративна (позасудова) процедура захисту та відновлення порушених прав власників або користувачів земельних ділянок. Ця процедура не повинна перекладати тягар доведення на заявника. Також заявник не має бути залежним від дій і рішень конкретних уповноважених органів, аби мінімізувати випадки зловживання. Це обумовлено й тим, що в заявника відсутня можливість зафіксувати наявність оборонних споруд на земельній ділянці у зв'язку з військовою таємницею.

Прикладом тимчасового вилучення земельної ділянки з обробітку є консервація. Вона здійснюється відповідно до ст. 51 Закону України «Про охорону земель». Серед підстав – наявність на території фортифікаційних споруд. У разі приватної власності ініціатором є власник, а якщо це комунальна чи державна земля, замовником зазвичай є орендар, у поодиноких випадках – територіальна громада. Процес, як зазначалося вище, тривалий і фінансово затратний через розробку проєкту консервації землевпорядними організаціями та його затвердження, внесення змін до Державного земельного кадастру.

Проте найгострішим питанням залишається відсутність інформування сільських і селищних рад про наміри будівництва фортифікаційних споруд, що викликає складнощі в оперативному реагуванні та документуванні змін у землекористуванні. Також проблемою є питання неможливості звільнення таких земель від оподаткування в автоматичному режимі за взаємної координації дій ДЗК, координаційних штабів і органів податкової.

Висновки та рекомендації щодо подальших кроків

Як зазначено вище, питання розміщення військових інженерно-технічних і фортифікаційних споруд потребує законодавчого врегулювання. Діюча (довоєнна) процедура є занадто бюрократичною та неефективною в умовах сучасного правового режиму воєнного стану. Ба більше, законодавчо закріплена процедура вилучення майна для розміщення інженерно-технічних і фортифікаційних споруд повноцінно не захищає інтереси держави чи власників ділянок. Цей порядок через відсутність чіткої прозорості процедури лише породжує судові суперечки. Відсутність чіткого та ефективного механізму, що відповідає сучасним викликам, ставить власників і орендарів у несприятливе становище.

Опитані респонденти стверджувально підтвердили, що вважають запровадження механізму компенсації під час воєнного стану справедливою відплатою за втручання у право власності. Особливо гостро та болюче реагують ті респонденти, які не мали альтернативних джерел доходів. Отримання доходів у формі орендної плати або продажу врожаю були єдиними способами забезпечити особисті потреби.

У більшості військово-інженерні та фортифікаційні споруди розміщені в тих громадах, де відбувся відтік населення, а місцевий бізнес закrywся або релокувався в безпечніші регіони. Органи місцевого самоврядування підтвердили, що мають у зв'язку з цим дефіцит бюджетних коштів і неспроможні на місцевому рівні за кошти місцевого бюджету впроваджувати програми компенсації. Вирішення питання потребує запровадження програми на державному рівні.

Респонденти підтвердили, що для них буде прийнятним комбінований спосіб подачі заявки на отримання компенсації (мобільний застосунок і вебпортал «Дія», ЦНАП, сільська рада тощо).

Слід зауважити, що в переважній більшості це респонденти, які проживають у зоні активних або можливих бойових дій. Запровадження механізму компенсації за тривале розміщення військових інженерно-технічних і фортифікаційних споруд відновить добробут таких громадян, підсилить фінансові спроможності та можливості реагувати на виклики війни. Запровадження механізму потребує додаткового вивчення та отримання пропозицій від зацікавлених органів влади, а тому потребує діалогу між громадськістю та зацікавленими органами влади.

Проведення публічних консультацій

Для впровадження ефективного механізму використання земель із метою розміщення військових інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, а також справедливої відплати за таке втручання у приватну власність, з урахуванням громадської думки пропонується:

- **привернути увагу гуманітарного сектора та правозахисних організацій;**
- **провести додаткову сесію публічних консультацій із такими органами влади:**

1

Комітет з питань аграрної та земельної політики Верховної ради України

2

Міністерство оборони України

7

Асоціація фермерів і приватних землевласників України

3

Міністерство розвитку громад та територій України

8

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

4

Міністерство аграрної політики та продовольства України

9

Обласні військові адміністрації

5

Міністерство цифрової трансформації України

10

Генеральний штаб Збройних Сил України

6

Міністерство фінансів України

ЗМІСТ

<u>Терміни та поняття</u>	3
<u>Основні завдання дослідження</u>	3
<u>Респонденти, які брали участь у дослідженні</u>	4
<u>Результати впливу на респондентів зайняття земельної ділянки військовими інженерно-технічними або фортифікаційними спорудами.....</u>	5
<u>Офіційні відповіді органів влади</u>	9
<u>Основні проблеми, з якими стикаються респонденти</u>	10
<u>Нормативно-правове регулювання розміщення військових інженерно-технічних і фортифікаційних споруд на земельних ділянках</u>	13
<u>Висновки та рекомендації</u>	20