

## АДАПТАЦІЯ ПЛАТНОСТІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ПІД ЧАС ДІЇ ВОЄННОГО СТАНУ В УКРАЇНІ

**МОРОЗ Юлія Олександрівна**  
здобувачка кафедри землевпорядного  
проєктування

*Науковий керівник*  
**МАРТИН Андрій Геннадійович**  
д.е.н., чл-кор. НААН  
професор, завідувач кафедри  
землевпорядного проєктування  
Національний університет  
біоресурсів і природокористування України,  
м. Київ, Україна,  
[martyn@nubip.edu.ua](mailto:martyn@nubip.edu.ua)

Питання платності землекористування в Україні в умовах воєнного стану набуває критичного значення, адже економічна стійкість громад значною мірою залежить від належного сплачування земельних платежів. Упродовж 2024 року, попри складнощі, надходження від плати за землю до місцевих бюджетів у деяких регіонах зростали на 17–22% щомісяця порівняно з аналогічними періодами попереднього року. Такі показники частково пояснюються високою базою порівняння та особливостями воєнної економіки, де кожен механізм оподаткування виконує не лише фіскальну, а й соціальну функцію.

Водночас діють суттєві пільги. Законом України від 15.03.2022 № 2120-ІХ запроваджено норму, за якою плата за землю (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності) не нараховується й не сплачується за період від 1 березня 2022 року до 31 грудня року, що настає за роком припинення чи скасування воєнного стану, якщо ділянки розташовані на окупованих територіях, там, де велися бойові дії, або якщо землі засмічені вибухонебезпечними предметами. Це означає, що значні площі – за окремими оцінками, понад 15–20% сільськогосподарських угідь у найбільш постраждалих областях – тимчасово випадають із реальної оподатковуваної бази, що суттєво впливає на фінансову стабільність громад.

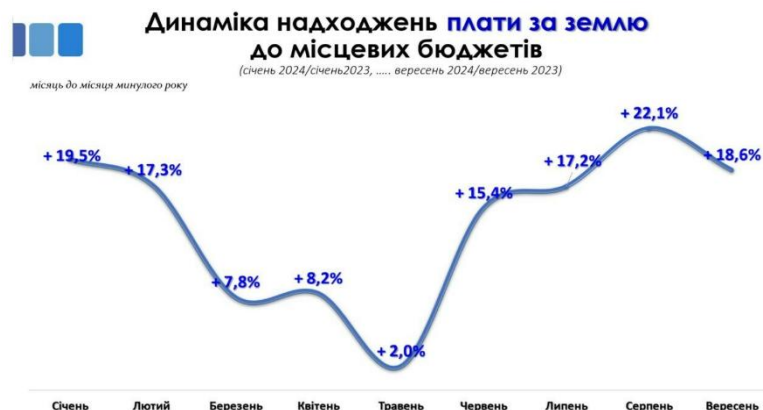
За загальним правилом органи місцевого самоврядування встановлюють ставки земельного податку в межах, визначених Податковим кодексом України (далі – ПКУ), де для ділянок із проведеною нормативною грошовою оцінкою граничний розмір становить 3% (для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3% і не більше 1%, а для лісових земель – до 0,1%). За відсутності оцінки можливе застосування показника до 5% від нормативної грошової оцінки одиниці ріллі в регіоні. При цьому для земель, що передані в постійне користування суб'єктам господарювання, гранична ставка може досягати 12%.

Таке розмаїття ставок зумовлює досить велику варіативність у наповненні бюджетів: окремі громади з високою щільністю забудови або розвиненим агропромисловим сектором можуть зберігати стабільні 12–15% загальних надходжень від земельних платежів навіть під час війни, тоді як у громадах поблизу лінії фронту цей показник може впасти до 2–3%.

Земельний податок стягується з власників і постійних користувачів ділянок, тоді як орендну плату сплачують тимчасові користувачі, що уклали договір оренди державних чи комунальних земель. Останній, відповідно до земельного та податкового законодавства, передбачає обов'язковість платежу, однак у ситуації бойових дій чи окупації може бути переглянутий. Чимало землекористувачів намагаються застосувати норми про форс-мажор, і тут економічний аспект переплітається з юридичним: факт унеможливлення господарської діяльності через війну дозволяє уникати штрафів та пені, хоча повністю не скасовує договірні зобов'язання. Торгово-промислова палата визнала воєнний стан обставиною непереборної сили, але кожен випадок необхідно доводити індивідуально, що відображається у збільшенні звернень до судів і, відтак, зростанні судових витрат як для аграріїв, так і для органів місцевого самоврядування.

Відповідно до аналізу виконання державного та місцевих бюджетів за дев'ять місяців 2024 року, проведеного шведсько-українським проектом «Підтримка багаторівневого врядування в Україні», є позитивний тренд зростання надходжень у кожному місяці, хоча інтенсивність надходжень варіюється. Найвищі темпи приросту зафіксовано у січні (+19,5%), лютому (+17,3%) та серпні (+22,1%), що свідчить про покращення платіжної дисципліни.

Однак у весняні місяці (березень-квітень) темпи зростання суттєво уповільнюються, досягнувши найнижчого значення у травні (+2,0%). Після цього, надходження поступово стабілізуються, демонструючи динамічне зростання у другій половині року. Такі надходження є результатом запровадження пільгових умов зі сплати орендної плати та земельного податку, що є важливим інструментом підтримки економічної активності в умовах війни (рис. 1).



**Рис. 1 Динаміка надходжень плати за землю до місцевих бюджетів у 2024 році [3]**

\* Джерело: <https://decentralization.gov.ua/en/news/18931>

На додаток існують законодавчо передбачені пільги. Стаття 281 ПКУ звільняє низку категорій громадян – зокрема пенсіонерів та людей з інвалідністю I та II групи – від податку на одну земельну ділянку відповідного цільового призначення. Торік, за підрахунками Державної податкової служби, майже 2,5 мільйона фізичних осіб скористалися цими пільгами, що загалом зменшило податкові надходження приблизно на 800 мільйонів гривень. У контексті воєнного стану така «втрата» бюджетних коштів частково компенсується цільовими субвенціями, але загалом посилює нерівномірність фінансового навантаження між регіонами.

Щодо приватної оренди, договори між приватними суб'єктами також можуть містити застереження про форс-мажор, передбачаючи, наприклад, тимчасову відстрочку платежів або перегляд орендної ставки. З практичної точки зору, близько 15–20% приватних договорів на землі у прикордонних і найбільш небезпечних регіонах уже зазнали таких змін. Економічно це дає змогу продовжувати обробіток окремих ділянок у відносно безпечних місцевостях, проте в зонах активних бойових дій посівні площі можуть залишатися невикористаними, що безпосередньо впливає на продовольчий баланс України й експортний потенціал.

Сукупність наведених фактів дозволяє сформулювати кілька базових економічних узагальнень. По-перше, система плати за землю в умовах війни є водночас інструментом фінансування та механізмом підтримки, оскільки стимули й пільги допомагають аграріям та іншим власникам землі втримати господарську активність. По-друге, регіональна диференціація надходжень посилюється: у тилових громадах спостерігається зростання на 10–20%, тоді як прифронтові території втрачають левову частку податкових платежів, і це створює нерівномірне фінансове навантаження на рівні держави. По-третє, юридична складова (договори оренди, наявність форс-мажорних застережень, рішення про пільги) стала ключовим фактором «гнучкості» економічних відносин, що дає змогу уникати хаотичних неплатежів і водночас частково компенсувати втрати через бойові дії.

У підсумку можна відзначити, що адаптація податкових та земельних норм до умов воєнного стану працює як своєрідний «запобіжник» для економіки, але потребує подальшого доопрацювання. На макрорівні бажано розробити механізми субвенцій або грантової підтримки територіям із найбільшими втратами податкових надходжень, аби збалансувати бюджетні можливості громад і не допустити критичних дефіцитів. На мікрорівні важливо вдосконалити процедуру підтвердження форс-мажору, щоб землекористувачі могли швидше і з меншими витратами захищати свої права. Зрештою, попри тимчасове зменшення надходжень, вдала координація податкових стимулів і юридичний захист прав землекористувачів можуть не лише врятувати економіку окремих регіонів у воєнний час, а й закласти підвалини для післявоєнного відновлення аграрного сектору та місцевої інфраструктури..

### Список використаних джерел:

1. Податковий Кодекс України [Електронний ресурс] : Закон України від 2 груд. 2010 р. № 2755-VI. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
2. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану [Електронний ресурс] : Закон України від 15 бер. 2022 р №2120-IX. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2120-20#Text>.
3. Онищук І. Аналіз місцевих бюджетів за 9 місяців 2024 року: як війна та бюджетні новації вплинули на місцеве самоврядування [Електронний ресурс] / Ігор Онищук // Децентралізація. – 2024. – Режим доступу до ресурсу: <https://decentralization.gov.ua/en/news/18931>.

УДК 528.4:355.422(1-81)



**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І  
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ  
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ**

**ЗБІРНИК ТЕЗ МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ  
КОНФЕРЕНЦІЇ**

**«GEOPOINT»**

**6-7 березня 2025 року**

**PROCEEDINGS OF INTERNATIONAL SCIENTIFIC AND PRACTICAL  
CONFERENCE**

**«GEOPOINT»**

**6-7 March 2025**

*Тези опубліковано в авторській редакції*

*Автори матеріалів  
НЕСУТЬ ПОВНУ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ*

*За точність наведених фактів, цитат, власних імен та інших відомостей*