

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ В УКРАЇНІ

PECULIARITIES OF THE LEGAL REGULATION OF THE CONTRACT FOR THE LEASE OF AGRICULTURAL LAND IN THE CONDITIONS OF MARTIAL LAW IN UKRAINE

Грещук Г.І., д.е.н., професор,
завідувач кафедри права

Львівський національний університет природокористування

Ратушна Б.П., к.ю.н., доцент,
в.о. професора кафедри права

Львівський національний університет природокористування

У статті здійснено дослідження законодавчих змін до умов та правового порядку укладення та реалізації договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які відбулись внаслідок внесення низки змін до Земельного кодексу України, ухвалених Верховною Радою України 24 березня 2022 р. та 12 травня 2022 р. Встановлено, що нагальність таких змін спричинена необхідністю забезпечити продовольчу безпеку України в умовах воєнного стану.

Виявлено, що договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення набув особливого значення у період воєнного стану в Україні, адже забезпечення використання за призначенням максимальної кількості таких земельних ділянок на умовах оренди є запорукою продовольчої безпеки нашої держави у воєнний час.

Встановлено, що проаналізовані зміни передбачають спрощення правової процедури передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення під час дії воєнного стану. Зазначені законодавчі зміни також передбачають низку обмежень принципу свободи договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення під час дії воєнного стану і запровадження окремих елементів адміністративно-правового регулювання, а також низку обмежень для сторін договору оренди у можливості користуватись деякими правами під час реалізації договору оренди.

За результатами дослідження сформульовано висновок про те, що варто позитивно оцінити зазначені зміни до правового порядку укладення та реалізації договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, адже ці зміни покликані згарантувати використання за цільовим призначенням максимальної кількості сільськогосподарських земель в Україні на умовах оренди, а також спростити та пришвидшити порядок передачі в оренду таких земель. Такі законодавчі зміни, безперечно, сприятимуть забезпеченню продовольчої безпеки нашої держави в тяжкий воєнний час.

Ключові слова: договір оренди, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, продовольча безпека, воєнний стан.

The article examines legislative changes to the conditions and legal procedure for concluding and implementing lease agreements for agricultural land plots, which occurred as a result of a number of amendments to the Land Code of Ukraine, adopted by the Verkhovna Rada of Ukraine on March 24, 2022 and May 12, 2022. It was established that the urgency of such changes is caused by the need to ensure Ukraine's food security in the conditions of martial law.

It was revealed that the contract for the lease of agricultural land plots acquired special importance during the period of martial law in Ukraine, because ensuring the intended use of the maximum number of such land plots under lease conditions is a guarantee of the food security of our country in wartime.

It was established that the analyzed changes provide for the simplification of the legal procedure for the transfer of lease for commercial agricultural production of agricultural land plots during martial law. The specified legislative changes also provide for a number of restrictions on the principle of freedom of the lease agreement for agricultural land plots during martial law and the introduction of certain elements of administrative and legal regulation, as well as a number of restrictions for the parties to the lease agreement on the ability to exercise certain rights during the implementation of the lease agreement.

Based on the results of the study, the conclusion was formulated that it is worth positively evaluating the mentioned changes to the legal procedure for concluding and implementing lease contracts for agricultural land plots, because these changes are designed to guarantee the intended use of the maximum amount of agricultural land in Ukraine on lease terms, as well as to simplify and speed up the procedure for the lease of such lands. Such legislative changes will undoubtedly contribute to ensuring the food security of our country in difficult wartime.

Key words: contract of tenancy, lot lands of the agricultural setting, food safety, martial law.

В умовах навалної агресії російських загарбників проти України, яка розпочалась 24 лютого 2022 року виникла невідкладна потреба осучаснення чинного законодавства з метою якнайшвидшого переведення економіки нашої держави у режим воєнного стану. Такі зміни в законодавстві мають стосуватись різноманітних напрямів діяльності держави, однак вкрай важливим в цьому контексті є якісне правове забезпечення продовольчої безпеки України в умовах воєнного стану.

З огляду на це, своєчасним і важливим є внесення низки змін до Земельного кодексу України, зокрема стосовно порядку укладення та реалізації договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Ці зміни були ухвалені Верховною Радою України 24 березня 2022 р. та 12 травня 2022 р.

Слід зазначити, що дослідженню правових особливостей договору оренди землі присвячено значну увагу

як у науковій, так і у навчальній літературі з цивільного та земельного права. Багато провідних вчених, серед яких О. В. Дзера, В. М. Коссака, В. В. Луць, Н. С. Кузнєцова присвятили свої праці цій тематиці. Однак зміни до законодавства, що регулює порядок укладення та реалізації договорів оренди землі в умовах воєнного стану, викликають потребу їх правового аналізу.

Метою цієї статті є правове дослідження законодавчих змін до умов та порядку укладення та реалізації договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в період воєнного стану в Україні через призму доктринальних і законодавчих положень договірних права.

Перед тим, як розпочати аналіз вищевказаних змін, варто погодитись, що земля – найважливіший природний ресурс, частина основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави. Тому одним

із напрямів діяльності держави в сучасних умовах є поглиблення та подальший розвиток земельної реформи, створення необхідної законодавчої бази для подальшої нормотворчої та правозастосовчої практики [1, с. 114].

Земля може перебувати у власності та у користуванні. Існує декілька різновидів права користування землею. До них належить право оренди земельної ділянки [2, с. 118].

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства [3].

Відповідно до ст. 792 Цивільного кодексу України за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату [4].

Теоретики формулюють більш деталізоване визначення договору оренди земельної ділянки. Так, з погляду Гнідана Р. М., це двосторонній правочин, за яким власник або уповноважена ним особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку в строкове володіння та користування з можливістю відчуження права користування відповідно до її цільового призначення [5, с. 56].

Інші науковці вважають, що договір оренди землі – це юридично оформлений документ, що посвідчує обов'язок орендодавця передати орендареві за плату земельну ділянку у володіння та користування на певний строк [6, с. 147]. Також висловлюються погляди про те, що договір оренди землі – це окрема форма використання земельної ділянки, яка передбачає передачу, що оформляється нотаріально посвідченим договором, власником (державою, громадянином чи юридичною особою України) земельної ділянки у тимчасове строкове володіння та користування орендаря за плату для здійснення підприємницької чи іншої діяльності з привласненням останнім одержаної продукції і доходів [7, с. 60-64].

Варто зазначити, що серед науковців сформульована значна кількість визначень поняття договору оренди землі з досить незначними розбіжностями у формулюванні. Разом з тим видається, що визначення договору оренди землі, яке міститься у ст. 792 ЦК та ст. 13 Закону України «Про оренду землі» слід уніфікувати з метою уникнення розбіжностей у трактуванні цього поняття у різних законодавчих актах.

Договір оренди землі є двостороннім, строковим і оплатним. Особливістю правової природи цього договору є те, що його цивільно-правова основа доповнюється особливістю предмета, яким є земельна ділянка як невід'ємна і головна складова довкілля, основне національне багатство.

На договір оренди землі як вид цивільно-правового договору поширюються засади цивільного законодавства, на яких базуються й інші договори. Такими засадами відповідно до статті 3 Цивільного кодексу України є свобода договору; свобода підприємницької діяльності, яка не заборонена Законом; судовий захист цивільного права та інтересу; справедливість, добросовісність та розумність.

Зокрема, принцип свободи договору передбачає, як це закріплено у ст. 627 ЦК України, що сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагентів та визначенні умов договору та застосуванні до контрагента заходів цивільно-правової відповідальності. Цей принцип повною мірою кореспондується із засадами диспозитивності, що є стрижневим для регулювання цивільно-правових відносин. Оскільки суб'єкти цивільних правовідносин є автономними, тобто незалежними в майновому, організаційному та адміністративному відношеннях, вони здійснюють належні їм права на власний розсуд у тому числі

при укладенні договору [8, с. 15]. Усі вищевказані положення принципу свободи договору поширюються на договір оренди землі.

Істотні та факультативні умови цього договору, порядок укладення та припинення, а також інші його особливості прописані у Цивільному кодексі України, Законі України «Про оренду землі», а також у Перехідних положеннях Земельного кодексу України [9]. Однак найбільша нормативна деталізація цього договору здійснена в Законі України «Про оренду землі».

Зокрема, відповідно до ст. 15 цього Закону, істотними умовами договору оренди землі є:

об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);

дата укладення та строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначитися інші умови.

У разі якщо договором оренди землі передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Порядок укладення договору оренди землі регулюється ст. 16 Закону України «Про оренду землі». Строк дії договору оренди землі визначається статтею 19 цього Закону, відповідно до якої строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

Права та обов'язки орендаря і орендодавця визначаються розділом IV Закону України «Про оренду землі». Зміна, припинення і поновлення договору оренди землі детально врегульовано розділом V зазначеного Закону.

Однак війна внесла свої жажливі корективи у всі без винятку сфери суспільного життя в Україні, поставила під загрозу життя, здоров'я наших громадян, спричинила загрозу продовольчої кризи через окупацію значної частини нашої території.

У зв'язку з цим, з метою забезпечення продовольчої безпеки в Україні було прийнято низку змін до законодавства, в тому числі було змінено правовий порядок укладення, реалізації та припинення договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Ці зміни знайшли відображення у Перехідних положеннях Земельного кодексу України. Зокрема, відповідно до підпункту 1 п. 27 Перехідних положень Земельного кодексу України договори оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану. Ця законодавча вимога стосується земельних ділянок сільськогосподарського призначення: державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані в оренду органами місцевого самоврядування; а також земельних ділянок приватної власності.

Крім цього, відповідно до підпункту 2 п. 27 Перехідних положень Земельного кодексу України передбачена передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім тих, що перебувають у постійному користуванні осіб, які не належать

до державних, комунальних підприємств, установ, організацій), а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв).

Також у підпункті 2 п. 27 Перехідних положень Земельного кодексу України передбачені умови, на яких мають здійснюватись такі договори оренди. Зокрема,

а) розмір орендної плати *не може* перевищувати 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;

б) орендар земельної ділянки *не має права* на: компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки;

поновлення договору оренди землі, укладення договору оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря;

передачу земельної ділянки в суборенду;

встановлення земельного сервітуту;

зміну угідь земельної ділянки;

будівництво на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд);

закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень;

переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу;

відчуження, передачу в заставу (іпотеку) права користування земельною ділянкою;

поділ земельної ділянки, об'єднання її з іншою земельною ділянкою;

використання для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі;

зміну цільового призначення земельної ділянки.

Зазначені умови підпункту 2 п. 27 Перехідних положень Земельного кодексу України свідчать про суттєві обмеження та заборони в реалізації низки прав сторін договору оренди землі порівняно з тим, як ці права трактувались у довоєнний період.

Крім цього, відповідно до п. в) підпункту 2 п. 27 Перехідних положень Земельного кодексу України договір оренди земельної ділянки в період воєнного стану укладається лише в електронній формі та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця. Нагадаємо, що відповідно до ст. 14 Закону України «Про оренду землі» форма цього договору є письмовою.

Також зазнав змін і порядок передачі в оренду земельної ділянки, який тепер здійснюється за спрощеною процедурою без проведення земельних торгів; а формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється без внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється за рішенням органу, уповнова-

женого передавати земельну ділянку в оренду, та затверджується таким органом. Така технічна документація передбачає скорочений перелік і включає лише:

пояснювальну записку;

матеріали топографо-геодезичних вишукувань;

відомості про обчислення площі земельної ділянки;

кадастровий план земельної ділянки;

перелік обмежень у використанні земельної ділянки;

відомості про встановлені межові знаки.

Вищевказані зміни свідчать про перевагу суспільних інтересів над приватними під час укладення та реалізації договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, адже в окремих випадках бажання та інтереси сторін цього договору не враховуються, а дія принципу свободи договору обмежується.

Висновки. Договір оренди землі є важливою правовою підставою користування землею в Україні. Поняття договору оренди землі є нормативно закріплено у ст. 792 Цивільного кодексу України та у ст. 13 Закону України «Про оренду землі». З метою уникнення розбіжностей у трактуванні цього поняття у різних законодавчих актах видається за необхідне його уніфікувати і закріпити в єдиній редакції і в Цивільному кодексі України, і в Законі України «Про оренду землі».

Однак особливого значення договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення набуває у період воєнного стану, адже забезпечення використання за призначенням максимальної кількості таких земельних ділянок на умовах оренди є запорукою продовольчої безпеки нашої держави у воєнний час.

З цієї метою були прийняті зміни до Земельного кодексу України 24 березня 2022 р. та 12 травня 2022 р. Ці зміни передбачають деякі обмеження принципу свободи договору під час дії воєнного стану і запровадження окремих елементів адміністративно-правового регулювання, а також заборони сторонам користуватись деякими правами (наприклад, заборона поновлення договору оренди землі, укладення договору оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря; передачу земельної ділянки в суборенду та ін). Також законодавець спростив процедуру передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення під час дії воєнного стану.

Крім зазначеного, аналізовані зміни передбачають електронну форму договору оренди землі з кваліфікованим електронним підписом, що, як видається, сприятиме кращій ідентифікації укладених договорів та контролю за ними.

Підсумовуючи вищевказане, варто позитивно оцінити законодавчі зміни у правовому регулюванні договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану в Україні. Адже, на наш погляд, зазначені зміни покликані згантувати використання за цільовим призначенням максимальної кількості сільськогосподарських земель в Україні на умовах оренди, а також спростити та пришвидшити порядок передачі в оренду таких земель. Такі правові заходи, безперечно, сприятимуть забезпеченню продовольчої безпеки нашої держави в тяжкий воєнний час.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільне право України. Договірні та недоговірні зобов'язання : Підручник / С. С. Бичкова, І. А. Бірюков, В. І. Бобрик та ін. : За заг. ред. С. С. Бичкової. К. : КНТ, 2006. 498 с.
2. Екологічне право України : навч. посіб. / Грещук Г. І., Ратушна Б. П. Львів: Галицька Видавнича Спілка, 2022. 248 с.
3. Про оренду землі : Закон від 6 жовтня 1998 р. № 161-ХІV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46-47. Ст. 280.
4. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0020700-95>. (дата звернення: 15.09.2022).
5. Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки : дис... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Навчально-науковий юридичний інститут ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника», Івано-Франківськ, 2017.
6. Ільницька Н. Оренда як правова форма використання земель у сучасний період: поняття, особливості, юридична природа. *Право України*. 2000. № 8. С. 60-64.

7. Правові основи майнових і земельних відносин : навч. посібник. Колектив авторів. За заг. редак. В. М. Єрмоленка. К.: Магістр. 2006. 384 с.
8. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : в 2 т. 3-є вид., перероб. і доп. За ред. О. В. Дзери. К. : Юрінком Інтер. 2008.Т. 1. 832 с.
9. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2002 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4, ст. 27.