

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

PECULIARITIES OF LEGAL REGULATION OF LAND LEASE DURING MARTIAL LAW

Гайворонський Д.А., студент IV курсу факультету адвокатури
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

Левченко В.Р., студент IV курсу факультету адвокатури
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

Стаття присвячена особливостям правового регулювання оренди земельних ділянок під час воєнного стану. В контексті нестабільності та кризових часів в середині держави, а саме повномасштабного вторгнення Російської Федерації в Україну, важливо розуміти, які зміни відбуваються в законодавстві щодо оренди землі, щоб забезпечити як ефективний земельний обіг, так і національну безпеку. У статті розглянуто нові норми і правила, пов'язані із земельними відносинами під час воєнного стану, включаючи умови оренди, визначення розміру орендної плати та можливості передачі земельних ділянок в оренду. У тексті статті наводиться порівняльний аналіз нового законодавства та раніше чинних законодавчих актів, звертається увага на ключові зміни в законодавстві, спрямовані як на забезпечення стабільності та правової впорядкованості в галузі земельних відносин, так і на спрощення, оптимізацію та мобільність укладення правочинів в зазначеній сфері під час дії воєнного стану. У статті викладено положення стосовно питань, пов'язаних з орендою земельних ділянок в умовах війни та впливу таких змін на правове середовище та практику оренди відповідно до законодавства. На додачу до зазначеного розглядається питання, пов'язане зі змінами щодо розміру орендної плати за земельні ділянки під час воєнного стану. Особливий акцент зроблено на новому підході до визначення цього розміру. У статті наведено аналіз переходу від підрахунку орендної плати для кожної окремої ділянки до використання середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі для цілої області. Ця зміна має на меті спростити процес визначення орендної плати та зменшити бюрократичні процедури, що особливо важливо в умовах воєнного стану, коли ефективність прийняття рішень і забезпечення стабільності є пріоритетним завданням. У дослідженні зазначається, що інститут оренди земельних ділянок під час воєнного стану стає ключовим механізмом для забезпечення продовження сільськогосподарської та іншої діяльності на земельних ділянках та, таким чином, підтримки економічного розвитку країни. Розглянуто можливість передачі земельних ділянок в оренду без кадастрового номера та внесення відомостей до Державного земельного кадастру, зокрема, на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель. Загалом, у статті досліджено важливі особливості функціонування інституту оренди земельних ділянок під час воєнного стану та змін, що були внесені в законодавство для покращення ефективності та прозорості в зазначеній сфері.

Ключові слова: земля, земельна ділянка, оренда землі, договір оренди, орендар, орендодавець, орендна плата, воєнний стан, оптимізація, спрощення.

The article is devoted to the peculiarities of legal regulation of land lease during martial law. In the context of instability and crisis within the state, namely the full-scale invasion of Ukraine by the Russian Federation, it is important to understand what changes are taking place in the land lease legislation to ensure both efficient land circulation and national security. The article examines the new rules and regulations related to land relations during martial law, including lease terms, determination of the amount of rent and the possibility of transferring land plots into lease. The article provides a comparative analysis with the previous legislative acts, drawing attention to the key changes in the legislation aimed at ensuring stability and legal orderliness in the field of land relations, as well as at simplifying, optimizing and mobilizing the conclusion of transactions in this legal institution during martial law. This article sets out the provisions regarding the issues raised by the lease of land plots during martial law and the impact of such changes on the legal environment and lease practice under the law. In addition to the above, the article addresses the issue related to changes in the amount of rent for land plots during martial law. Particular emphasis is placed on a new approach to determining this amount. The article analyzes the transition from calculating rents for each individual plot to using the average normative monetary value of a unit of arable land for the entire region. This change is intended to simplify the process of determining rents and reduce bureaucratic procedures, which is especially important under martial law, when effective decision-making and stability are a priority. The study also notes that the institution of land lease during martial law becomes a key mechanism for ensuring the continuation of agricultural and other activities on land plots and thus supporting the country's economic development. The authors consider the possibility of leasing land plots without their cadastral number and entering information into the State Land Cadastre, in particular, on the basis of technical land management documentation on land inventory. In general, the article provides an important overview of the regulation of the land lease institute during martial law and the changes that have been made to the legislation to improve efficiency and transparency in this area.

Key words: land, land plot, land lease, lease agreement, tenant, landlord, rent, martial law, optimization, simplification.

Постановка проблеми. В умовах російської агресії проти України виникла необхідність впровадження особливого, специфічного регулювання орендних відносин. Йдеться як про внесення змін до чинного земельного законодавства, так і прийняття нових нормативно-правових актів у зазначеній царині, норми яких потребують детального дослідження.

Мета статті – дослідити особливості правового регулювання оренди земельних ділянок під час дії воєнного стану.

Виклад основного матеріалу. Розпочинаючи з Руської Правди, «Прав, за якими судиться малоросійський народ» та закінчуючи Законом України «Про оренду землі», договори оренди земельних ділянок виникли одночасно з появою приватної власності та поступовим нагромадженням цього ресурсу суб'єктами, не здатними самостійно його

обробляти. На різних етапах соціально-економічного розвитку інституту оренди землі мали певні відмінні риси, що відображали структуру власності та соціально-економічних відносин у державі, змінюючи свою формацію, однак у свою чергу регулюючи важливі відносини між сторонами укладених договорів.

Аналізуючи зміст статті 1 Закону України «Про оренду землі» [1] можна визначити, що оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. З наведеного вище визначеного терміну «оренда землі» випливає, що відносини з оренди землі є договірними. Беручи до уваги приписи Земельного Кодексу України (далі – ЗК України), а саме частин 1-2 статті 93, варто зауважити, що право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі

строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності; земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам, іноземцям і особам без громадянства, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам [2].

Крім того, договори оренди завжди укладаються на певний строк. Слід зазначити, що загалом мінімальний строк оренди земельної ділянки законом не передбачено. Проте, мінімальний термін оренди для земельних ділянок сільськогосподарського призначення, переданих для вирощування багаторічних культур, таких як фруктові, ягідні, горіхоплідні дерева та виноград, становить не менше як 25 років. Щодо інших видів земельних ділянок, мінімальний строк оренди не може бути менше 7 років. Тривалість самого договору оренди землі встановлюється за взаємною згодою сторін, проте не може перевищувати 50 років. Дата закінчення терміну дії договору оренди обчислюється від дня його укладення. Право на оренду земельної ділянки набуває чинності з моменту державної реєстрації цього права [1].

Черговим випробуванням для України та українських землевласників, фермерів та аграріїв стала російська агресія проти України. Ця агресія спричинила низку негативних наслідків та явищ і змусила українське суспільство оперативного реагувати на наслідки цієї ситуації в усіх сферах життя країни, зокрема, шляхом внесення змін Верховною Радою України та Кабінетом Міністрів України до законодавства, норми якого застосовуються в різних галузях. Пов'язано це, зокрема, і з тим, що у сучасних реаліях виникає багато проблем як з договорами оренди землі, так і з нововведеннями воєнного часу, що стосуються автоматичного продовження договорів оренди сільськогосподарських земель.

Необхідність нормативного регулювання дається взнаки і у контексті того, що власники земельних ділянок повинні мати правовий захист від конфіскації чи незаконного відчуження землі в умовах дії воєнного стану. Важливо встановити механізм для забезпечення додаткового захисту прав власників і орендарів землі. Враховуючи тимчасові перешкоди, внесення змін для надання можливості продовження договорів оренди сільськогосподарських земель може виявитися вкрай доцільним. Законодавчі новели можуть включати умови щодо призупинення або продовження договорів, враховуючи ситуацію всередині країни. Обставини можуть створити значні труднощі для орендарів земельних ділянок, тому впровадження специфічного законодавства може включати як матеріальну, так і фінансову підтримку у вигляді пільг, окремих компенсацій. Водночас належними будуть і обмеження, які поширюються на деяких суб'єктів в угоду оптимізації та спрощення оренди земельних ділянок.

Впровадження безумовного продовження договору на один рік.

Однією з орендних новел для фермерського та аграрного сектору стало запровадження автоматичного продовження (продовження) строку дії договору оренди земельної ділянки.

Закон №2145, який набрав чинності 7 квітня 2022 року [4] ЗК України доповнено пунктами 27 і 28 розділ Х «Перехідні положення», у яких встановлено, що під час дії воєнного стану вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін договори оренди земельних ділянок, строк користування якими закінчився після введення воєнного стану. Беручи до уваги відновлення роботи Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, необхідність у застосуванні більшості «воєнних» нововведень зникла. Зазначені раніше положення втратили чинність 19 листо-

пада 2022 року, коли набув чинності Закон № 2698 щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель. Виходячи зі змісту введених змін визначено, припинення договорів оренди наразі регулюється загальним порядком, якщо строк оренди припиняється починаючи з 19 листопада 2022 року, відтак продовження на один рік не застосовується [5].

Аналіз наведених положень ЗК України дає підстави для висновку, що в період із 7 квітня 2022 року до 19 листопада 2022 року договори оренди земельної ділянки були поновлені на один рік без волевиявлення сторін договору, строк яких сплинув у цей проміжок часу. Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду у постанові Верховного Суду від 29 березня 2023 року у справі № 563/376/22-ц наголошує на тому, що Законом прямо визначено юридичний факт, з яким закон пов'язує поновлення дії договорів оренди саме без волевиявлення сторін, а тому висновки апеляційного суду про те, що така автоматична пролонгація запроваджена законодавцем для спрощення оформлення договорів для сторін, які бажають продовжити ці правовідносини, не відповідає змісту наведених положень закону. Виходячи з позиції суду, згода орендодавця на таку автоматичну пролонгацію не вимагалася, це було прямо встановлено Законом [6].

Водночас такі зміни призвели до появи проблемних ситуацій.

По-перше, автоматичне продовження стосується не всіх договорів і набуває чинності лише після 7 квітня 2022 року. По-друге, виникає питання, як підтвердити автоматичну пролонгацію. По-третє, виникає питання щодо взаємозв'язку між припиненням договору оренди та передачею земельної ділянки іншій особі в користування на один рік. По-четверте, проблематичним стає розрахунок нормативної грошової оцінки та сплати орендної плати, що перевищує 8% від цієї вартості.

Водночас слід зазначити, що закон передбачає, що такі договори оренди «вважаються поновленими на новий строк на один рік незалежно від волевиявлення сторін». Таким чином, якщо сторони не бажають продовжувати строк оренди, необхідно укласти додаткову угоду про розірвання договору.

На відміну від цього, новела Закону про оренду землі не містить положення про можливість автоматичного продовження договору оренди, якщо воєнний стан триває більше одного року після продовження строку дії договору оренди. Навпаки, Закон не дозволяє таке продовження договору. Тому виникає питання, чи достатнім є строк автоматичної пролонгації такого договору, якщо існує ймовірність, що війна триватиме тривалий час, тобто орендар не зможе тривалий час користуватися земельною ділянкою. Водночас, орендодавець або орендар можуть не бажати продовжувати строк оренди. Закон є основою майнового права в українській правовій системі, в тому числі права власності на неї. Тому законне автоматичне продовження договорів оренди сільськогосподарських земель після закінчення терміну оренди може залишатися опцією за домовленістю між сторонами.

Крім того, виникає питання для тих орендарів, які початково не мали наміру продовжувати свої договори оренди, але зараз змушені сплачувати орендну плату ще на протязі року. Важливо відзначити, що законодавство не передбачає винятків для цих ситуацій. Визначаючи важливість залучення якомога більшої кількості сільськогосподарських земель для аграрної кампанії 2022 року, закон не передбачає виключень.

Варто зауважити, що наслідки, що виникли після впровадження воєнного стану, не будуть втрачати своєї юридичної сили після подальшого скасування.

Суборенда земельної ділянки під час воєнного стану.

Для початку, варто визначитись безпосередньо з нормативним регулюванням права передання прав землекористувача за договором суборенди, його істотними умовами.

Суборенда землі – це передача земельної ділянки її користувачем (орендарем) іншій особі в користування на певний строк та на умовах, погоджених з орендодавцем, що у свою чергу впливає зі змісту частини 6 статті 93 Земельного Кодексу України [2].

Відповідно до частини першої статті 8 Закону України «Про оренду землі», орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (крім випадків, визначених законом). Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду. [1]

Сторонами договору суборенди є: орендар (користувач) земельної ділянки; суборендар.

Керуючись положеннями частини 2 статті 8 Закону України «Про оренду землі» [1] варто зауважити, що суборенда землі обмежується первинним договором оренди.

Форма договору суборенди земельної ділянки.

Право суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації, що прямо передбачено частиною шостою статті 8 Закону України «Про оренду землі». За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально. Державна реєстрація договорів суборенди земельної ділянки проводиться в порядку, визначеному для державної реєстрації договорів оренди землі [1].

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 р. № 2145-IX визначено особливості регулювання земельних відносин на час дії воєнного стану, серед яких, зокрема: укладення, виконання, зміна, поновлення і припинення договорів оренди землі та набуття права оренди, суборенди земельних ділянок в Україні або окремих її місцевостях, у яких введено воєнний стан, здійснюється з урахуванням пунктів 27 і 28 розділу X «Перехідні положення» ЗК України [7].

У контексті дії воєнного стану в Україні нововведення у контексті нормативного закріплення інституту суборенди земельних ділянок стають важливим елементом забезпечення стабільності та правової впевненості у земельних відносинах між фізичними особами та суб'єктами господарювання. Згідно зі Законом України «Про оренду землі» та змінами, внесеними у зв'язку із введенням воєнного стану, суборенда земельних ділянок може здійснюватися з урахуванням специфічних обставин.

Зазначені зміни передбачають, що умови та строки договорів суборенди можуть бути адаптовані до непередбачуваних ситуацій, пов'язаних з воєнним станом, з урахуванням певних обмежень та правил, які гарантують правовий захист для всіх сторін угоди. При цьому, навіть після припинення воєнного стану, договори суборенди можуть продовжувати свою дію до закінчення терміну, на який вони були поновлені.

Ці нормативні новели надають важливий інструмент для адаптації земельних відносин до сучасних реалій, забезпечуючи додатковий рівень стабільності та правової визначеності.

Особливості регулювання земельних торгів протягом воєнного стану.

На сьогоднішній день громади активно розвивають ринок прав на землю. Ефективним методом продажу

прав на земельні ділянки є проведення земельних аукціонів. Цей підхід сприяє забезпеченню прозорості, чесності та запобігає корупційним проявам. Він також сприяє відкритій конкуренції та максимальному поповненню місцевих бюджетів. Практика показує, що при наявності конкурентного середовища серед покупців, ціна продажу земельної ділянки на аукціоні у багатьох випадках перевищує початкову ціну в декілька разів. Земельні аукціони відкривають нові можливості для громад та забезпечують справедливий і конкурентний процес продажу прав на землю.

Водночас, проведення земельних торгів потребує часу та ресурсів, що не відповідає меті якнайбільшої оптимізації процесів в догоду підтримання економічної діяльності країни на час обмежень воєнного стану. Відтак, законодавець дозволив укладання деяких правочинів без проведення земельних торгів.

Закон України № 2145-IX [7], доповнюючи перехідні положення ЗК України, встановлює, що передача в оренду земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також земельних ділянок, колективної власності, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв) здійснюється без проведення земельних торгів.

Усвідомлюючи дієвість тимчасового та обмеженого відходу від проведення земельних аукціонів Верховна Рада України Законом України № 2247-IX [8] піддала розширенню список випадків, коли передача земельної ділянки в оренду може відбуватися не на конкурентних засадах, а саме: для розміщення виробничих потужностей переміщених підприємств, розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай (визначених Адміністрацією судноплавства), мультимодальних терміналів та виробничо-перевантажувальних комплексів (визначених Мінінфраструктури), будівництва мереж комунікацій, мереж комунального забезпечення, об'єктів магістральних газопроводів, розміщення морських портів. Вищезазначені доповнення також містяться у Перехідних положеннях до ЗК України. Водночас, після відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення безаукціонна оренда означених земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (що було передбачено Законом № 2247-IX) була скасована [8].

Однак орендар означених ділянок суттєво у своїх правах обмежений, включаючи наступне: не має можливості змінити цільове призначення; не може відчужити, передати в іпотеку право користування земельною ділянкою; заборонена суборенда.

Також відбулося спрощення встановлення та зміни цільового призначення земельної ділянки для безаукціонної оренди, а саме: без сплати втрат сільськогосподарського, лісгосподарського виробництва; без дотримання вимог щодо зміни призначення особливо цінних земель; без розроблення документації із землеустрою; у деяких випадках, без дотримання правил співвідношення з видом функціонального призначення території, визначеним відповідною містобудівною документацією. Зміна або встановлення відбувається на підставі мотивованого висновку уповноваженого органу містобудування та архітектури відповідного органу.

Таким чином, з огляду на серйозне падіння економічної діяльності країни в умовах воєнного стану, держава зацікавлена у підтриманні сектору земельних правочинів, відтак правовідносини у сфері оренди землі зазнали вимушеної оптимізації та мобільності. Водночас скасування проведення земельних торгів, безумовно збільшує ризик антиконкурентних та корупційних діянь.

Окрім вищезазначених змін також вартують уваги наступні новели в сфері оренди земельних ділянок:

Договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі та засвідчується КЕП орендаря і орендодавця.

Що стосується формування земельної ділянки (наприклад, для збільшення земель зайнятими посівами), то під час воєнного стану законодавець передбачив передавання землі на умовах оренди без її «довоєнного» належного оформлення, тобто не присвоюючи відповідний кадастровий номер, вносячи інформацію про земельну ділянку до Держземкадастру. Таке формування відбувається на основі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється за рішенням органу, який уповноважений передавати земельну ділянку в оренду і не може стосуватись поділу чи об'єднання земельних ділянок.

Із такою ж метою наразі надається можливість сільським, селищним та районним радам передавати на праві оренди землі, що повинні перейти до комунальної власності, згідно п. 24 Перехідних положень ЗК України [2], однак щодо яких не здійснена державна реєстрація права комунальної власності. Тобто юридично мова йде про орендодавця, право власності якого не виникло на майно, яке він надає в оренду.

Змінився також і розмір орендної плати за такі землі. Законодавцем встановлено обмеження у розмірі 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки. У довоєнний час цей розмір становив 12 відсотків. Нормативну грошову оцінку визначають із середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області (раніше – окремо для кожної земельної ділянки).

Висновки. У статті досліджені актуальні питання правового регулювання відносин, які виникають в сфері оренди земельних ділянок під час воєнного стану. В контексті воєнних конфліктів та кризових ситуацій, зокрема на території України, регулювання земельних відносин вимагає особливої уваги та нормативного врегулювання.

Сутність інституту оренди земельних ділянок під час воєнного стану включає в себе ряд специфічних аспектів, таких як: обмеження прав орендарів, зміна умов оренди, сплата орендної плати, безумовне продовження договорів тощо. Регулювання цих питань є необхідним для забезпечення правопорядку та врахування особливостей воєнних дій.

Зокрема, розглянуто питання про збереження стабільності ринку земельних прав та забезпечення дотримання законодавства у скрутний для країни та її громадян час. Важливою є сплата орендної плати та її обмеження, щоб забезпечити економічну стійкість та зменшити фінансові труднощі для орендарів.

Неможливість передачі прав землекористувача за договором суборенди обмежує можливість недозволених передавання прав на землю третім особам і забезпечує контроль орендодавця над використанням земельних ділянок.

Загалом, правове регулювання оренди земельних ділянок під час воєнного стану є важливою складовою для забезпечення правопорядку, економічної стійкості та забезпечення прав і обов'язків учасників земельних відносин в умовах воєнного конфлікту. Тому у статті розглянута вкрай актуальна проблема, від вирішення якої залежить правова впорядкованість та розвиток земельних відносин в період воєнного стану.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про оренду землі: Закон України від 06 жовтня 1998 р. №161-XIV / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення: 13.10.2023).
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 15.10.2023).
3. Про торгово-промислові палати України: Закон України від 02 грудня 1997 року. № 671/97-ВР / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/671/97-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 20.10.2023)
4. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду, справа № 904/3886/21 від 25 січня 2022 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102797678> (дата звернення: 20.10.2023).
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель: Закон України від 19 жовтня 2022 р. №2698-IX. / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text> (дата звернення: 20.10.2023).
6. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду, справа № 563/376/22-ц від 29 березня 2023 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110083750>. (дата звернення: 22.10.2023).
7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану: Закон України від 24 березня 2022 р. № 2145-IX / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20> (дата звернення: 20.10.2023).
8. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України від 12 травня 2022р. №2247-IX / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20>. (дата звернення: 22.10.2023).