

## ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

### FEATURES OF LEGAL REGULATION OF LEASES LAND PLOTS DURING MARTIAL LAW

Муризіна М.С., студентка I курсу магістерського рівня вищої освіти факультету адвокатури  
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

Дочия А.М., студентка IV курсу факультету юстиції  
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

Вимушені умови запровадження воєнного стану в Україні створюють низку важливих питань щодо оренди земельних ділянок, які вимагають уваги та аналізу. Стаття присвячена вивченню певних аспектів, пов'язаних з орендою земельних ділянок з часу повномасштабного вторгнення країни-агресора та актуальним змінам у сфері відповідного законодавчого регулювання цього інституту.

У статті проаналізовані положення нормативно-правових актів, що зазнали модифікації у зв'язку із запровадженням на території України воєнного стану. Присвячено додаткову увагу законодавчим приписам, що наразі врегульовують питання автоматичної пролонгації договорів оренди земельних ділянок, особливостей передачі в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності, передачі земельних ділянок без проведення земельних торгів, передачі земельних ділянок землекористувачами та передачі права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Окрім цього, в статті висвітлено мету та процедуру використання Книги реєстрації землеволодінь та землекористувань в умовах війни нашої держави з країною-окупантом з 24 лютого 2022 року. З'ясовано, що в умовах діджиталізації слід звертати увагу на офіційні електронні джерела, де можна отримати оновлену інформацію в найкоротші терміни. Насамперед це стосується веб-сайту Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. Звичайно, коли ми стикаємося з нестабільною ситуацією енергопостачання, відсутністю стабільної мережі та зв'язку – це ускладнює певні реєстраційні процеси та доступ до інформації шляхом Інтернет-з'єднання. А тому державі необхідно використовувати доступні шляхи для врегулювання певних сфер в умовах сучасних реалій.

Також, в статті досліджено порядок та необхідність сплати орендної плати протягом дії воєнного стану на території України. Детально розкрито наслідки його скасування, які не призводять до втрати земельних ділянок, набутих відповідно до оновленого законодавства, та не припиняють дії договорів, укладених в період його дії.

**Ключові слова:** оренда земельних ділянок, пролонгація договорів, зміни в земельному законодавстві, орендна плата, земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

The forced conditions of martial law in Ukraine create a number of important issues related to land lease, which require attention and analysis. The article is devoted to the study of certain aspects related to land lease since the full-scale invasion of the aggressor country and current changes in the relevant legislative regulation of this institution.

The article analyzes the provisions of legal acts which have been modified in connection with the introduction of martial law in Ukraine. Special attention is paid to the legislative provisions that currently regulate the automatic prolongation of land lease agreements, peculiarities of leasing state and municipal land plots, leasing state and municipal land plots without land auctions, transfer of land plots by land users and transfer of the right to lease agricultural land plots.

In addition, the article highlights the purpose and procedure for using the Book of Registration of Land Ownership and Land Use in the context of our State's war with the occupying country since February 24, 2022. It is found that in the context of digitalization, one should pay attention to official electronic sources where one can obtain updated information as soon as possible. First of all, this applies to the website of the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre. Of course, when we are faced with an unstable energy supply situation, lack of a stable network and communication, it complicates certain registration processes and access to information via the Internet connection. That is why the state needs to use available ways to regulate certain areas in the current realities.

The article also examines the procedure and necessity of paying rent during martial law in Ukraine. The author describes in detail the consequences of its abolition, which will not lead to the loss of land plots acquired in accordance with the updated legislation and will not terminate the contracts concluded during the period of its validity.

**Key words:** lease of land plots, prolongation of contracts, changes in land legislation, rent, agricultural land plots.

**Вступ.** Наша держава в умовах сьогодення повинна адаптуватися до нових реалій та врегульовувати питання, що виникають у сфері земельних правовідносин під час війни, на законодавчому рівні. Сьогодні більш детального вивчення потребують законодавчі зміни, що стосуються деяких питань оренди земельних ділянок в умовах воєнного стану, адже саме їхня динаміка викликає багато непорозумінь в практичній площині.

Основні новели земельного законодавства пов'язані зі змінами, внесеними Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану», адже саме цим нормативно-правовим актом «Перехідні положення» Земельного кодексу України були доповнені пунктом 27 та 28, які стосуються обраної тематики роботи.

В подальшому вищезазначені пункти були змінені та доповнені Законами України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регу-

лювання земельних відносин в умовах воєнного стану» та «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель».

Особливостям модифікацій, внесених вищеперерахованими законодавчими актами в регулювання відносин орендодавця та орендаря, і буде присвячено подальший виклад основного матеріалу.

**Актуальність цього питання обумовлена декількома ключовими факторами.** Забезпечення безпеки та обороноздатності: під час воєнного стану важливо мати контроль над земельними ресурсами, які можуть бути використані для оборони країни, розташування військ, інфраструктури для військових потреб тощо. Гуманітарні аспекти: військовий конфлікт може вплинути на життя місцевого населення, змушуючи людей залишити свої земельні ділянки або шукати притулок в інших регіонах. Оренда землі може бути важливим аспектом забезпечення

гуманітарної допомоги та розміщення біженців. Економічні питання: воєнний стан може вплинути на економіку регіону, включаючи сільське господарство та інші сектори, пов'язані з земельними ресурсами. Питання оренди земель може бути важливим для забезпечення стабільності та відновлення економіки після завершення війни. Правові аспекти: воєнний стан може супроводжуватися змінами у законодавстві та правовому регулюванні оренди землі з метою забезпечення національної безпеки та інших важливих цілей.

У цьому контексті важливо розглядати питання оренди земельних ділянок під час воєнного стану з різних точок зору, включаючи безпеку, гуманітарну допомогу, економічну стійкість та правову регламентацію, і розвивати відповідні політики та стратегії для розв'язання цих питань в умовах воєнного конфлікту.

**Метою статті є** визначення особливостей правового регулювання орендних відносин в умовах воєнного стану, дослідження проблематики продовження строку договорів оренди земельних ділянок. Для цього здійснено аналіз змін в земельному законодавстві, що стосуються передачі в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності, без торгів, землекористувачами та передачі права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Для вивчення особливостей наведеної теми науковці досліджували питання з різних аспектів. Аналізували питання сутності, види та особливості реалізації земельних прав, а також їх обмеження вчені-правники Д.В. Бусуйок, С.В. Гринько, М.В. Шульга, Т.О. Третяк та інші.

Розглядали проблематику правового регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану О.І. Заєць, С.І. Марченко, Т.О. Коваленко, Д.М. Коломійцева тощо.

Незважаючи на це, питання оренди земельних ділянок в умовах воєнного стану ще не були достатньо та всебічно досліджені в науковій літературі, а зміни в законодавстві є підґрунтям для подальших досліджень у цьому напрямку.

**Виклад основного матеріалу.** Відповідно до ст. 1 Закону України «Про оренду землі» під орендою земельної ділянки розуміється засноване на договорі строкове платне володіння і користування, необхідне орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [1].

Варто зазначити, що право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації. Лише з моменту внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень земельна ділянка вважається переданою орендареві.

Згідно з підп. 1 п. 27 «Перехідних положень» Земельного кодексу України під час дії воєнного стану вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори оренди, суборенди, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» [2].

Під дію цього положення підпадають земельні ділянки сільськогосподарського призначення незалежно від форми власності, звісно, не без певних особливостей, про які буде йтися далі за текстом. Додатково ця норма розповсюджується й на невитребовані, нерозподілені та такі, що залишилися у колективній власності і були передані в оренду, земельні ділянки.

Вищезазначений законодавчий припис викликав чимало суперечок та складнощів на практиці. Річ у тому,

що згідно з цим нововведенням пролонгація договорів повинна здійснюватися автоматично, починаючи відлік від повномасштабного вторгнення, тобто з 24 лютого 2022 року і завершуючи 19 листопада 2022 року, бо саме цього числа набрав чинності відповідний нормативно-правовий акт.

Перша проблема пов'язана з тим, що ця норма з'явилася тільки в квітні після початку війни шляхом видання іншого законодавчого акту, яким вносилися відповідні зміни до Земельного кодексу України. В ст. 58 Конституції України зазначено, що закони не мають зворотної дії у часі, а тому залишається незрозумілим, як діяти орендарям та орендодавцям з договорами, які укладені з 24 лютого по 7 квітня 2022 року [3]. Судова практика з цього питання перебуває ще на стадії формування, тому вже кортить ознайомитися з позицією суддів щодо вирішення спорів, що виникають у зв'язку з цим нововведенням.

Друга проблема пов'язана саме з обов'язковим продовженням дії цих договорів. Чому? Бо існують випадки, коли орендар не здатен, а орендодавець більше не зацікавлений в укладенні та передачі в оренду обумовлених договором земельних ділянок. На жаль, цей припис є імперативним, однак є певні винятки та законні шляхи виходу та обернення ситуації на свою користь, про можливість яких ми поговоримо нижче.

Як вже зазначалося, існують певні особливості щодо оренди земельних ділянок комунальної та державної власності. Простежити їх можна, звернувшись до умов, які викладені законодавцем у підп. 2 п. 27 «Перехідних положень» Земельного кодексу України. Перш за все вони стосуються земельних ділянок, що передаються в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва строком до 1 року. Важливо наголосити, що ці норми застосовуються, коли робота Державного земельного кадастру тимчасово призупинена.

Матеріальні інтереси орендодавця перш за все зачіпаються через те, що в таких випадках розмір орендної плати не може перевищувати 8% нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області. Під час цієї оцінки за основу при здійсненні розрахунку береться рентний дохід від користування земельною ділянкою за певний період. Ці питання більш детально регулюються Законом України «Про оцінку земель» [4].

Орендар від цих змін потерпає не менше. Для нього з'явився ряд додаткових обмежень та скоротився перелік деяких переваг. Він тепер не має права на компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки, поновлення договору оренди чи його укладення на новий строк, купівлю в разі продажу з використанням переважного права, передачу земельної ділянки в суборенду, встановлення земельного сервітуту, відчуження та передачу в заставу (іпотеку) права користування земельною ділянкою [2]. Цей перелік може не виправдати очікувань орендаря, який розраховував на дещо інший перебіг справ, але є необхідним в умовах воєнного часу та чітко виписаним для уникнення зловживань та мінімізації суперечностей, що можуть виникнути через його закріплення.

Варто звернути увагу, що зараз все направлено на спрощення, прозорість та піклування про безпеку громадян, тому укладення договору оренди земельної ділянки відбувається в електронній формі з використанням кваліфікованого електронного підпису орендаря та орендодавця. Передача в оренду земельної ділянки здійснюється без проведення земельних торгів. Вимоги щодо мінімального строку договору оренди земельних ділянок не застосовуються.

Слід зазначити, що механізм формування відбувається за доволі спрощеною процедурою, що наразі дозволяє не витрачати час та максимально сприяти збереженню та розвитку земельних правовідносин. Однак, існують

певні ризики в майбутньому, пов'язані з введенням нових законодавчих положень. Річ у тім, що наразі таке формування здійснюється без внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру та присвоєння їй кадастрового номера. За рішенням уповноваженого органу розробляється технічна документація, яка ним і затверджується. Після цього в орендодавця є 5 днів на те, щоб цю електронну технічну документацію надіслати до Держгеокадастру через e-mail. Існує пряма законодавча заборона на те, щоб передбачати у цій документації поділ чи об'єднання земельних ділянок. Зрештою остання вважається сформованою з моменту укладення договору оренди, але після його припинення вона вже не може бути об'єктом цивільних прав.

Державній реєстрації право оренди земельних ділянок державної та комунальної власності не підлягає, але договору це не стосується, бо по факту він є свідченням та належною підставою його виникнення. Перша в умовах сьогодення здійснюється районною військовою адміністрацією і не більше, ніж через 3 дні примірник договору має бути направлений орендодавцем до Держгеокадастру по e-mail.

Земельний кодекс України містить чітку вказівку на те, що такий договір оренди земельної ділянки не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється з його спливом [2].

В умовах сьогодення орендарі також стурбовані долею власного врожаю, адже якщо строк дії договору спливає, то вони зазнають значних втрат та збитків, позбавляючись того, на що розраховували. Багато чого залежить від погодних умов, а тому передбачити та підвести все під чіткі строки в наш мінливий час видається доволі складним. Законодавець врахував, що таке дійсно може трапитися, а тому зазначив, що зібрати свій врожай орендар може, але доведеться компенсувати збитки, які орендодавець понесе у зв'язку з тимчасовим зайняттям земельної ділянки. Така компенсація дорівнюватиме розміру орендної плати з дня закінчення строку дії договору оренди до збирання врожаю.

Стосовно земель комунальної власності територіальних громад слід зауважити, що ними вважаються всі землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах таких територіальних громад, крім тих, що передбачені п. 24 «Перехідних положень» Земельного кодексу України. Законодавець зауважує, що їх можна передати в оренду без державної реєстрації права комунальної власності [2].

До речі, цільове призначення, якщо відбувається передача земельних ділянок, передбачених цим пунктом плану, не змінюється. До припинення воєнного стану власники та користувачі не несуть відповідальності, якщо земельна ділянка не використовується.

Далі ми пропонуємо розглянути питання передачі земельних ділянок державної, комунальної власності в оренду без проведення земельних торгів. В ст. 134 Земельного кодексу України наведено перелік випадків, коли земельні ділянки державної чи комунальної власності не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах. Однак він був доповнений підп. 4 п. 24 «Перехідних положень», що стосується розміщення виробничих потужностей підприємств, евакуйованих із зони бойових дій, розміщення річкових портів на річці Дунай, будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних та інших мереж, об'єктів магістральних газопроводів, а також розміщення морських портів [2].

В усіх випадках, крім останнього, потрібно врахувати, що на орендаря покладені додаткові заборони та обмеження. Наприклад, право змінити цільове призначення земельної ділянки відсутнє, відчужувати чи передавати в суборенду теж заборонено. Звісно, існують

винятки, пов'язані, перш за все, з особливим правовим режимом певних категорій земель, а саме природно-заповідного та історико-культурного призначення.

На орендаря покладається обов'язок забезпечити розташування об'єктів, що обумовлювалося передачею таких земельних ділянок в оренду. Зазвичай строк виконання цієї умови встановлюється у договорі. Недотримання зазначених приписів дозволить орендодавцю застосувати негативні наслідки, а саме: припинити дію договору без урахування думки орендаря.

Кабінет міністрів України підготував проект Постанови «Про затвердження Порядку визначення підприємств, виробничі потужності яких підлягають переміщенню (евакуації) із зони бойових дій, та осіб, яким надається право на одержання в оренду без проведення земельних торгів земельної ділянки державної, комунальної власності для розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій». Однак, проведена антикорупційна експертиза виявила в ньому корупціогенний фактор, надавши рекомендації для його доопрацювання в цілому [5]. Отже, наразі ця норма по факту зависла у повітрі, адже коли відсутній чіткий механізм, його застосування на практиці викликає більше питань, ніж відповідей.

В Земельному кодексі України містяться лише загальні норми щодо процедури визначення такого переліку осіб. Він визначається обопільним рішенням обласної, Київської міської військової адміністрації, з території якої та на яку вони евакуйовуються. Якщо на такій території воєнний стан скасовано, тоді це питання вирішується на рівні обласних, Київської міської державних адміністрацій.

Не останню роль відіграє соціальна складова, піклування про яку є обов'язком нашої держави. Йдеться про проблему влаштування громадян, які втратили свої дімівки та були вимушені переїхати до більш безпечних міст України. Для розв'язання цього питання було передбачено, що для розміщення об'єктів для тимчасового проживання таких осіб земельні ділянки комунальної власності надаються у постійне користування виконавчим органам сільських, селищних, міських рад [2]. Для уникнення зловживань та недобросовісної поведінки певних суб'єктів встановлено заборону на таку передачу на інших речових правах фізичним чи юридичним особам. Інші супутні споруди та мережі, які потрібні для їх обслуговування можуть розташовуватися на всіх категоріях земель, крім тих, що ми вже розглянули вище. В такому разі зміна цільового призначення не здійснюється.

Такі розміщення згідно з п. 28 «Перехідних положень» Земельного кодексу України діятимуть протягом одного року після перемоги України.

Наступне питання, яке ми пропонуємо розглянути, стосується передачі земельної ділянки землекористувачами. Під час війни у землекористувачів земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності на праві постійного користування або емфітевзису, існує можливість передати їх в оренду. Строк такої передачі не може перевищувати 1 року. Обов'язковою в цьому випадку є мета – ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Земельним кодексом України передбачено, що в таких випадках можна передати земельну ділянку тільки за рішенням уповноважених органів і лише після припинення такого права. Однак під час дії воєнного стану ці законодавчі приписи застосовувати не підлягають. В цьому разі не втрачається й право постійного користування.

В умовах, коли Державний земельний кадастр може тимчасово не працювати, потрібно укласти договір оренди в електронній формі. Реєструється він районною військовою адміністрацією. За загальним правилом право оренди потрібно зареєструвати, але в цих випадках буде достатньо здійснити реєстраційні дії тільки стосовно договору,



після яких воно і виникне. Останній не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено. Вимоги щодо мінімального строку договору не застосовуються [2].

Проте, деякі помилково вважають, що після закінчення воєнного стану цю ситуацію буде спущено на самоплив. Законодавець цієї ситуації так просто не залишив, а зазначив, що коли роботу Державного земельного кадастру буде відновлено, потрібно буде обов'язково подати заяву на реєстрацію права оренди земельної ділянки. Зробити це потрібно протягом 2 місяців, якщо ж проігнорувати ці положення – наслідки будуть фатальними: після спливу 2 місяців договір оренди буде вважатися припиненим.

Ще однією новелою, пов'язаною з введенням воєнного стану в Україні, є те, що тепер землекористувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності можуть передати належне їм право іншій особі. Відбувається це для використання земельної ділянки за цільовим призначенням і не може перевищувати 1 року.

Як працює цей механізм? Все доволі зрозуміло: між орендарем чи суборендарем та особою, яка зацікавлена в такій передачі, укладається договір в електронній формі про передачу права землекористування. Обов'язково потрібно включити до нього всі обов'язкові відомості, встановлені Земельним кодексом України до його змісту.

Особливість в тому, що необов'язково при цьому заручитися підтримкою власника. Останнього або орендаря необхідно лише повідомити про це з моменту реєстрації відповідного договору протягом 5 днів.

Також можна повідомити сільську, селищну, міську раду, на території територіальної громади якої розташована земельна ділянка. Тоді вже до них переходить обов'язок повідомлення про передачу такого права. Належним повідомленням будуть вважатися навіть розміщення оголошень в загальнодоступних місцях населених пунктів за місцем розташування земельної ділянки.

На мою думку, зроблено це з метою уникнення ситуацій «простою» земельної ділянки для надання можливості тим, хто дійсно зацікавлений та ресурсозабезпечений для її ефективного використання та підтримання економіки нашої держави. Головне, щоб з цього боку не було зловживань та якихось корупційних схем.

А якщо Державний земельний кадастр тимчасово не працює? Договір все одно реєструється у Книзі реєстрації землевлодінь і землекористувань районною військовою адміністрацією. Про неї поговоримо дещо пізніше. В цьому разі не потрібно реєструвати перехід права оренди, суборенди, бо воно є переданим з дня державної реєстрації договору і припиненням після спливу строку його дії.

Також потрібно враховувати, що землекористувач після відновлення роботи Державного земельного кадастру повинен подати заяву про державну реєстрацію права оренди, суборенди земельної ділянки. На це у нього є 2 місяці, інакше настануть аналогічні наслідки – припинення договору.

Підсумовуючи, ми хочемо сказати, що процедури оренди земельних ділянок під час воєнного стану були спрошені, а діджиталізація та електронний документообіг дозволяють втримувати ринок на задовільному рівні. Не останню роль тут зіграв і карантин, який підготував українців до функціонування в режимі онлайн, задля забезпечення власної безпеки та збереження життя. Звісно, після війни з'являться нові складнощі, а на практиці постануть нові запитання, що потребуватимуть пошуку швидких та розумних рішень, але наразі прагнення законодавця спрямовані на мінімізацію втрат та задоволення першочергових потреб населення.

Додатково варто зробити акцент на державній реєстрації, зокрема договорів оренди земельних ділянок, під час воєнного стану. Вище вже зазначалося, що вона здійснюється районною військовою адміністрацією, проте

механізм був не до кінця зрозумілим, тому варто на цьому коротенько зупинитися.

Справа в тому, що зазначеною адміністрацією повинна вестися Книга реєстрації землевлодінь і землекористувань в умовах воєнного стану у двох формах: паперовій та електронній. Вона приходить на допомогу у випадках, коли Державний земельний кадастр виведено з ладу. Її форму затверджено Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства від 11.04.2022 № 219 [6].

Як відбувається державна реєстрація в цьому випадку? Все просто, відповідним суб'єктом подається електронна заява, додається примірник договору та належним чином засвідчені копії необхідних документів. Зібрані матеріали надсилаються по e-mail, тому не потрібно витрачати зайвий час чи ризикувати своїм здоров'ям. Процедура реєстрації здійснюється доволі швидко – всього за 5 робочих днів з дня подання заяви. В ній може бути відмовлено, але керуватися власними переконаннями тут не вийде, адже підстави для цього чітко прописані в законодавстві.

Більш детальну інформацію щодо ведення Книги реєстрації землевлодінь і землекористувань в умовах воєнного стану можна знайти на сайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

В цілому, якщо Державний земельний кадастр тимчасово не працює, положення, передбачені п. 27 «Перехідних положень» Земельного кодексу України, застосовуються через 30 робочих днів з дня прийняття рішення про таке припинення і діють до прийняття рішення про відновлення його роботи [2].

Особливості, поява яких обумовлена введенням воєнного стану, торкнулися й сплати орендної плати, яка, як відомо, є істотною умовою договору оренди земельної ділянки.

Річ у тім, що Податковий кодекс України було доповнено п. 69.14 згідно з яким тимчасово, на період з 1 березня 2022 року по 31 грудня року, наступного за роком, у якому припинено або скасовано воєнний стан, не нараховується та не сплачується плата за землю (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності), за земельні ділянки (земельні частки (паї), що розташовані на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії, або на територіях, тимчасово окупованих збройними формуваннями росії, та перебувають у власності або користуванні, у т.ч. на умовах оренди, фізичних або юридичних осіб, а також за земельні ділянки (земельні частки (паї), визначені обласними військовими адміністраціями як засмічені вибухонебезпечними предметами та/або на яких наявні фортифікаційні споруди [7].

Це положення з'явилося ще 17 березня 2022 року, але переліку територій, передбаченого цим пунктом, в чому ми вже пересвідчилися, не існувало. Звісно, причини можуть бути достатньо вагомі, але ситуації це не змінює. Тільки 6 грудня 2022 року було встановлено, що такий перелік затверджується Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій за погодженням з Міністерством оборони з урахуванням пропозицій відповідних обласних Київської міської військових адміністрацій [8]. Наразі це питання регулюється Наказом цього Міністерства від 22.12.2022 №309 [9].

Якщо з земельними ділянками державної та комунальної власності більш-менш зрозуміло, то щодо приватної власності виникають певні складнощі. Справа в тому, що з питань звільнення від сплати орендної плати варто звертатися до положень Цивільного кодексу України, а саме ст. 617, де зазначено, що особа звільняється від відповідальності за порушення зобов'язання, якщо вона доведе, що це порушення сталося внаслідок випадку або непереборної сили [10].

Якщо мислити логічно, то бойові дії на території нашої держави точно можна віднести до обставин непереборної сили, але що каже законодавство? Згідно

з ч. 2 ст. 14<sup>1</sup> Закону України «Про торгово-промислові палати в Україні» до форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) відноситься, зокрема, збройний конфлікт, загальна військова мобілізація, військові дії, оголошена та неоголошена війна тощо, якщо вони об'єктивно унеможливають виконання зобов'язань [11].

28 лютого 2022 року Торгово-промисловою палатою України було оприлюднено лист №2024/02.0-7.1 за яким військову агресію росії визнано форс-мажорною обставиною (обставиною непереборної сили) [12].

Отже, все це підтверджує наші здогадки, орендаря буде звільнено від відповідальності за невиконання договірних зобов'язань, якщо він доведе, що воно було зумовлено діями країни-окупанта, які дійсно стали причиною неможливості його належного виконання. Проте кожну ситуацію слід досліджувати окремо, звертати увагу на повідомлення про форс-мажор, положення договору, якщо ним врегульовано це питання тощо. В деяких випадках слід буде отримати індивідуальну довідку від Торгово-промислової палати України.

В Земельному кодексі України передбачено, що терміни сплати землекористувачем (крім земель державної, комунальної власності) орендної, суборендної плати за земельні ділянки для розміщення об'єктів енергетичної інфраструктури, які настали під час дії воєнного стану, переносяться на строк до 6 місяців з дня його припинення або скасування [2].

Право оренди земельних ділянок є найбільш розповсюдженим правом землекористування. У зв'язку з тим, що це доволі масове явище для спрощення процедури укладення та зручності орендарів та орендодавців затверджено Типову форму договорів оренди земельних ділянок. Під час дії воєнного стану Постановою Кабінету міністрів України «Деякі питання регулювання земельних відносин» від 10 травня 2022 р. № 563 до неї були внесені зміни, які враховують приписи розглянутих вище пунктів [13]. Все це, звісно, чудово, проте орендарів хвилюють наслідки, що можуть настати для них у майбутньому після перемоги України.

Законодавець чітко зазначив, що надбання за цей період втрачені не будуть. Припинення або скасування

воєнного стану в Україні або у відповідних окремих її місцевостях не є підставою для припинення дії, зміни договорів оренди, укладених відповідно до п. 27 «Перехідних положень» Земельного кодексу України, припинення прав оренди, які виникли на підставі таких договорів [2].

На підтвердження державної реєстрації та збереження всіх визначених прав та обов'язків протягом місяця з дня припинення воєнного стану, Книги реєстрації, з якими ми познайомилися вище, підлягають передачі Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру.

**Висновки.** Отже, врегулювання деяких питань оренди земельних ділянок має позитивну тенденцію для підтримання функціонування та розвитку земельних відносин в Україні.

Спеціальними нормативно-правовими актами врегульовано низку питань, що можуть виникнути між орендарем та орендодавцем на період дії воєнного стану та після його припинення чи скасування.

На жаль, передбачити всі ризики у наш мінливий час неможливо, а тому доведеться оперативно вирішувати проблеми, що постануть у майбутньому стосовно оренди земельних ділянок, державної реєстрації цього права та відповідних договорів.

Наразі, завдяки можливості переведення документообігу в електронний формат суттєво спрощуються процедури подачі необхідних документів, підвищується рівень обізнаності громадян, що дозволяє оперативно моніторити ситуацію на ринку землі та слідкувати за динамічним внесенням змін у законодавство нашої держави.

Багато побоювань залишаються у зв'язку з корупційною складовою деяких механізмів, що можуть стати причиною зловживань у сфері земельних правовідносин, проте сподіваємося, що їх буде вчасно викрито та ліквідовано.

В цілому, можливість оренди земельних ділянок продовжує існувати з урахуванням змін та оновлених процедур, а тому слід ретельно вивчати ці питання перед укладенням договорів та зважати на низку обмежень, що можуть неприємно здивувати, якщо дізнатися про них вже після виникнення прав та обов'язків орендаря чи орендодавця.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Про оренду землі : Закон України від 06 жовт. 1998 №161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 11.01.2023).
2. Земельний кодекс України від 25 жовт. 2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>. (дата звернення: 23.02.2023).
3. Конституція України від 28.06.1996 №254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>. (дата звернення: 08.04.2023).
4. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>. (дата звернення: 12.09.2023).
5. Висновок антикорупційної експертизи проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку визначення підприємств, виробничі потужності яких підлягають переміщенню (евакуації) із зони бойових дій, та осіб, яким надається право на одержання. – 2022. URL: <http://surl.li/fwkqo> (дата звернення: 10.10.2023).
6. Про затвердження форми книги реєстрації землеволодіння і землекористувань в умовах воєнного стану: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 11.04.2022 №219. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0429-22#Text>. (дата звернення: 12.10.2023).
7. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану: Закон України від 15.03.2022 № 2120-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2120-20#Text>. (дата звернення: 15.10.2023).
8. Деякі питання формування переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією: Постанова Кабінету міністрів України від 06.12.2022 №1364. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1364-2022-%D0%BF#Text>. (дата звернення: 12.10.2023).
9. Про затвердження Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією: Наказ Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України від 22.12.2022 №309. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1668-22#Text>. (дата звернення: 18.10.2023).
10. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 №435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>. (дата звернення: 18.10.2023).
11. Про торгово-промислові палати в Україні: Закон України від 02.12.1997 № 671/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/671/97-%D0%B2%D1%80#Text>. (дата звернення: 18.10.2023).
12. Повідомлення Торгово-промислової палати України щодо засвідчення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) від 28.02.2022 № 2024/02.0-7.1. URL: <https://uccr.org.ua/uploads/files/621c8a543cda9382669631.pdf>. (дата звернення: 14.10.2023).
13. Деякі питання регулювання земельних відносин: Постанова Кабінету міністрів України від 10.05.2022 № 563. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-2022-%D0%BF#Text>. (дата звернення: 17.10.2023).