

Кохтюк В.А., здобувачка вищої освіти
першого (бакалаврського) рівня,
Національний авіаційний університет, м. Київ, Україна
Науковий керівник: Жмур Н.В., к.ю.н., доцент

ОСНОВНІ ЗМІНИ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Із введенням воєнного стану на території України питання оренди землі зазнало правових змін. В загальному дані зміни надали пріоритет суспільним інтересам над приватними.

Зокрема, було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145-ІХ від 24.03.2022 р. (далі – Закон № 2145) та «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12 травня 2022 р. № 2247-ІХ (далі – Закон № 2247-ІХ).

Найбільше змінам піддалась сфера оренди земель товарного сільськогосподарського виробництва. Законом № 2145 було внесено наступні зміни:

- автоматичне поновлення строком на 1 рік договорів, строк користування земельними ділянками за якими сплив після запровадження воєнного стану, в тому числі приватної власності;
- спрощено процедуру передачі ділянок для товарного сільгоспвиробництва строком на 1 рік без проведення земельних торгів та без реєстрації ділянки в Державному земельному кадастрі, з реєстрацією самого договору оренди в окремих книгах військовими адміністраціями;
- земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності можуть надаватися в користування лише для ведення товарного сільгоспвиробництва; передача земель у користування для інших цілей наразі не передбачена;
- земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності не проводяться, нові не оголошуються, а такі, що не завершені, вважаються скасованими;
- орендарі та суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності можуть передавати на строк до 1 року належне їм право оренди, суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням без

- погодження із власником за простим повідомленням;
- землекористувачі, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності на праві постійного користування (крім державних, комунальних підприємств, установ, організацій), емпітевзису, можуть передавати такі земельні ділянки в оренду строком до 1 року для ведення товарного сільгоспвиробництва;
 - законом суттєво звужуються права орендарів. Зокрема, орендар земельної ділянки не має права на компенсацію витрат на поліпшення землі. Окрім того, розмір орендної плати не може перевищувати 8% нормативної грошової оцінки земельної ділянки одиниці площі ріллі по області [1, 2].

До вступу у дію Закону № 2145 в наукових колах виникла дискусія, чи будуть автоматично поновлені договори про оренду землі, які втратили чинність в період між 21 лютого та 7 квітня 2022 року. Проте з позиції Міністерства аграрної політики та продовольства України щодо автоматичності поновлення договорів, що була висловлена в роз'яснення до Закону України «Про продовольчу безпеку в умовах воєнного стану», можна зробити висновок, що договори, строк дії закінчився в період з 24 лютого по 7 квітня 2022 року вважаються такими, що поновлені автоматично на 1 рік [3].

Метою Закону № 2247-IX стало встановлення спеціальних правил щодо володіння, користування та розпоряджання землями інших категорій для забезпечення нагальних та невідкладних потреб у земельних ділянках суб'єктів, які мають вагоме значення для національної економіки, аграрного сектору та громадян України в умовах воєнного стану.

Так було розширено ерелік земель державної та комунальної власності, які на термін дії воєнного стану передаватимуться в оренду без проведення аукціону:

- для розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій (у тому числі тих, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави);
- розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай, доцільність будівництва (розширення) яких визначена рішенням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері внутрішнього водного транспорту;
- для розміщення мультимодальних терміналів та виробничо-перевантажувальних комплексів, доцільність будівництва (розширення) яких визначена центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері транспорту;
- будівництва мереж електропостачання, газорозподільних,

водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів;

- для товарного сільськогосподарського виробництва;
- для розміщення морських портів [4].

Отже, внесені зміни щодо оренди землі в умовах дії воєнного стану, були об'єктивно необхідними заради уникнення продовольчої кризи, яка б лише погіршила економічну ситуацію нашої держави. Саме тому для сприяння веденню сільськогосподарського виробництва було спрощено процедуру надання земель сільськогосподарського призначення в оренду. Варто окреслити, що такі зміни мають тимчасовий характер та діятимуть до припинення воєнного стану на території України.

Література

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану: Закон України від 24 бер. 2022 р. № 2145-XI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text> (дата звернення: 09.04.2023).

2. Сілкін К. Договір оренди землі в умовах воєнного стану: на що звернути увагу. *Юридична газета online*. Всеукраїнське професійне юридичне видання. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/dogovir-orendi-zemli-v-umovah-voennogo-chasu-na-shcho-zvernuti-uvagu.html> (дата звернення: 09.04.2023).

3. Про продовольчу безпеку в умовах воєнного стану: Закон України: роз'яснення щодо застосування. URL: <https://minagro.gov.ua/news/zakon-pro-prodovolchu-bezpeku-v-umovah-voyennogo-stanu-rozlyasnennya-shchodo-zastosuvannya> (дата звернення: 09.04.2023).

4. Роз'яснення щодо змін внесених ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану». URL: https://www.ombudsman.gov.ua/news_details/shchodo-zmin-vnesenih-zu-vid-12052022-2247-ix-pro-vnesennya-zmin-do-deyakh-zakonodavchih-aktiv-ukrayini-shchodo-osoblivostej-regulyuvannya-zemelnih-vidnosin-v-umovah-voyennogo-stanu (дата звернення: 09.04.2023).