

університету водного господарства та природокористування. 2021. (4(96)). С. 80-92.

5. Малишко М. І. Юридична відповідальність за екологічні правопорушення. К. : Укр. наукова асоціація, 2001. 13 с.

6. Погрібний О. О., Каракаш І. І. Земельне право України : підруч. / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. К. : Істина, 2003. 430 с.

7. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 року. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 41. Ст. 546.

8. Подоляк О. А. Цивільно-правова відповідальність за екологічні правопорушення. Судова практика. *Вісник господарського судочинства*. 2013. № 1. С. 45-53.

9. Коваленко Ю. В. Правове регулювання компенсації екологічної шкоди у сфері теплової енергетики. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. № 12. С. 126-130.

Прачук Ольга Ігорівна,

аспірантка 4-го курсу кафедри аграрного, земельного та екологічного права Національного університету «Одеська юридична академія»

ОКРЕМІ АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЗАКОНОДАВЧОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ВОЄННОГО СТАНУ

Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 64/2022 введений особливий правовий режим воєнного стану на усій території України, який на даний час Указом Президента України від 12.08.2022 року № 573/2022 «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні» продовжено до 21 листопада 2022 року. Суспільне життя в умовах військової агресії, особливого правового режиму вимагає свого нормативного регулювання. Так, у зв'язку із введенням воєнного стану в Україні усі галузі законодавства зазнали значних змін, зокрема на період дії воєнного стану.

Земельні відносини впродовж усього існування людства відігравали велику роль у житті суспільства, що пов'язано з їх унікальними особливостями: вони є основою життя та благополуччя громадян, головним засобом виробництва, необхідним для функціонування всіх галузей господарства [1, с. 272]. Проте, наразі в надзвичайно важливих для держави умовах характер, зміст і правове регулювання зе-

мельних правовідносин загалом і орендних відносин, зокрема суттєво змінюється.

Так, земельні відносини під час воєнного стану в основному регулюються пунктами 27 та 28 Прикінцевих положень Земельного кодексу України (далі – ЗК України), які в свою чергу зазнали значних змін. Так, основними нормативними актами, які встановлюють особливий порядок регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану є Закони України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 року № 2145-IX [2] та «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12 травня 2022 року № 2247-IX [3].

Основними новелами у сфері регулювання орендних відносин стали зміни щодо набуття прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності. Відповідно до положень ЗК України права на земельні ділянки державної та комунальної власності набуваються виключно на конкурентних засадах – земельних торгах (аукціонах). Однак, на період дії воєнного стану, з метою забезпечення оперативної процедури передачі прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, Законом № 2145-IX встановлена заборона на проведення земельних торгів прав оренди, емфітевзису, суперфіцію земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності [3].

Слід відмітити, що заборона на проведення земельних торгів щодо інших категорій земель не встановлена. Усі земельні торги, які були оголошені до введення воєнного стану і не завершені, вважаються скасованими. Договори передачі прав на земельні ділянки повинні укладатися лише в електронній формі та засвідчуватися кваліфікованими електронними підписами сторін. Уповноваженими суб'єктами на проведення державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок закон визначає районні військові адміністрації. Окрім зазначеного, відповідно до новітніх законодавчих положень, право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення не підлягає державній реєстрації. Також формування ділянки для передачі її в оренду здійснюється без внесення відомостей до Державного земельного кадастру (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера.

19 жовтня 2022 року Верховна Рада України ухвалила Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» [4]. На даний час очікується підписання Закону Президентом України. Зазначений законодавчий акт передбачає значні новели в регулюванні орендних правовідносин у період війни.

Закон вносить зміни до Перехідних положень ЗК України щодо процедури передачі прав оренди, емфітевзису, суперфіцію земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності шляхом проведення земельних торгів, а також встановлює особливості державної реєстрації прав на землю. У період дії воєнного стану важливим є забезпечення сталого ефективного функціонування економіки. Вбачається, що відновлення земельних торгів є позитивним кроком, що у свою чергу забезпечить поповнення Державного бюджету країни.

Законодавчими новелами вводиться обов'язкова державна реєстрація права оренди земельної ділянки, крім випадків, якщо договір оренди земельної ділянки укладений у період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України. Зазначається, що у разі призупинення на всій території України функціонування Державного земельного кадастру договір оренди земельної ділянки, що передається в оренду постійним користувачем, емфітевтом укладається в електронній формі. Такий договір оренди земельної ділянки, а також зміни до нього, договір про розірвання такого договору оренди земельної ділянки підлягають державній реєстрації, що здійснюється районною військовою адміністрацією, тобто у порядку, який встановлений до набрання чинності зазначеним Законом [4].

Крім того, законодавець встановлює окремі особливості щодо порядку оформлення прав на земельну ділянку у період війни. Так, на орендаря земельної ділянки, переданої в оренду у період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України, покладається обов'язок подати заяву про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки протягом двох місяців з дня відновлення функціонування Державного земельного кадастру [4]. При цьому, встановлено, що договір оренди земельної ділянки припиняється у випадку якщо протягом трьох місяців з дня відновлення функціонування Державного земельного кадастру право оренди земельної ділянки не зареєстровано.

Доцільним вбачається положення щодо права землекористувача на збирання врожаю у випадку припинення договору оренди, суборенди земельної ділянки, емфітевзису, договору про передачу прав землекористування у зв'язку з невнесенням до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про реєстрацію відповідного права або відомостей про поновлення відповідного договору до збирання врожаю, посіяного землекористувачем на земельній ділянці. При цьому, законодавцем встановлюється право власника земельної ділянки на відшкодування збитків, пов'язаних із тимчасовим зайняттям земельної ділянки колишнім землекористувачем, у розмірі пропорційно до плати за користування земельною ділянкою, передбаченої припиненням договором, з дня припинення договору до дня збирання врожаю.

На підставі аналізу зазначених законодавчих новел, можна констатувати, що основними позитивними змінами у сфері регулювання орендних правовідносин є: відновлення порядку юридичного оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; повернення земельних торгів прав на земельні ділянки державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення. Проте, вважаємо за необхідне подальше вдосконалення земельно-правової процедури проведення земельних торгів з урахуванням викликів війни.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Мірошниченко О. С. До постановки проблеми про визначення сутності земельних відносин. *Вісник Національного університету внутрішніх справ*. Х. : Вид-во НУВС, 2003. Вип. 23. С. 271-275.
2. 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 року № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України від 12 травня 2022 року № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель: проект Закону України від 9 жовтня 2022 реєстр. № 7636. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=74684