

умови укладання договору оренди землі, що насамперед стосуються сфери товарного сільськогосподарського виробництва.

По-перше, це пов'язано з тим, що для надання земельної ділянки в оренду не потрібно змінювати її цільове призначення та вносити відомості до Державного земельного кадастру. По-друге, укладання договору відбувається в онлайн форматі. По-третє, Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» впровадив автоматичне поновлення договорів про оренду землі, термін яких закінчився після запровадження воєнного стану.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жовтня 2001 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.

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. *Офіційний вісник України*. 2022. № 31. Ст. 43.

3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28 квітня 2022 року № 1423-IX. *Голос України*. 2022. № 96.

Грищенко Дарія Андріївна,
студентка 2-го курсу факультету

прокуратури та слідства (кримінальної юстиції)

Національного університету «Одеська юридична академія»

Науковий керівник: к.ю.н., доцент, доцент кафедри аграрного,
земельного та екологічного права Годованюк А. Й.

ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ ВІЙНИ

Із введенням воєнного стану земельні відносини в Україні суттєво змінилися. Основним законодавчим актом, який наразі особливим чином регулює правовідносини у цій сфері, є прийнятий 24 березня 2022 року Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» та Закону України «Про внесення

змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану», прийнятий 12 травня 2022 р. Найпомітнішою зміною в цій сфері стало регулювання використання земель сільськогосподарського призначення.

Попередні дані показують, що цьогорічний врожай в Україні на 35-40% нижчий, ніж минулого року, тому це цілком зрозуміло і цілком очікувано з огляду на необхідність забезпечення продовольчої безпеки під час війни. Перехід здійснюється на підставі письмового договору про перехід права користування землею між землекористувачем та особою, до якої передається право користування землею, який укладається в електронній формі. Договори про передачу прав користування земельною ділянкою, а також зміни до них, договори про розірвання таких договорів підлягають державній реєстрації в районному військовому управлінні реєстру прав власності та користування землями в умовах воєнного стану.

Перехід права оренди чи суборенди землі за договорами передачі права користування земельною ділянкою не підлягає державній реєстрації. Право оренди або суборенди переходить з дати державної реєстрації договору передачі права користування землею та припиняється із закінченням строку дії договору передачі права користування землею. При цьому на підставі заяви-анкети землекористувача, який передав право користування земельною ділянкою, проводиться реєстрація стану договору про передачу права користування земельною ділянкою, виготовлена в електронному вигляді та подається її копія. До встановленого договору необхідно додати копію документа, що посвідчує право користування землею, засвідчену землекористувачем. Форма заявки з додатками буде надіслана електронною поштою [1, с. 33].

Як ви бачите вище, процес передачі прав користування максимально простий і швидкий, і весь процес здійснюється віддалено. Користуючись такими простими процедурами зміни землекористувачів та певними недоліками законодавчої технології (як нещодавні зміни земель, так і закон про електронну комерцію), одні учасники ринку «збільшують» земельні володіння за рахунок інших [2, с. 21].

Зокрема, подібні ситуації можуть виникнути під час активного збирання врожаю, коли можуть з'явитися «нові землекористувачі» з документами на землю та спробувати правильно використати продукцію. Землі сільськогосподарського призначення державної та ко-

мунальної власності, невитребувані паї та інші категорії здійснюється з урахуванням таких ознак.

Важливо, що тепер оренда землі здійснюється без аукціонів. Звичайно, це збільшує корупційні ризики, але значно підвищує мобільність процедури передачі землі в оренду. Відтепер сам договір оренди землі укладатиметься в електронному вигляді та засвідчуватиметься кваліфікованими електронними підписами орендаря та орендодавця.

Право оренди земельної ділянки за таким договором не підлягає державній реєстрації, натомість реєструється сам договір оренди землі (зміни до нього, угода про розірвання такого договору оренди). Реєстрація здійснюється районною військовою адміністрацією в Реєстрі прав власності та землекористувань в умовах воєнного стану. Крім того, так само і в разі згаданої вище процедури зміни землекористувача. Така реєстрація здійснюється за заявою орендодавця та заповнюється в електронному вигляді та надсилається електронною поштою [3, с. 78].

Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору оренди земельної ділянки. Суттєво змінилися не лише процедури надання землі в оренду, а й зміст самих орендних відносин та оборотність земельних ділянок як об'єктів цивільних прав. Відтепер з метою збільшення території воєнного стану допускається передача в оренду земельних ділянок без належного формування, тобто без присвоєння кадастрових номерів та внесення відомостей про такі земельні ділянки державних земель. Не кадастрові. Умовне формування земельних ділянок здійснюється на підставі технічних документів із землеустрою по кадастрах земель.

Нарешті, прийняті законодавчі зміни важливі тим, що вони дійсно спрощують і прискорюють надання земель сільськогосподарського призначення в оренду. Проте, хоч і не позбавлене певних недоліків, це не повинно мати дуже негативного впливу на правовідносини щодо землі.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Вилезганіна В. В. Положення Цивільного кодексу про договори найму (оренди) земельних ділянок: дис.... к.ю.н.: 12.00.03. Київ, 2018. 200 с.
2. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: теоретичні та практичні аспекти: монографія. Львів: ЛьвДУВС, 2008. 296 с.
3. Кулинич В. Ф. Ринок і захист земель сільськогосподарського призначення в європейському законодавстві. Французький досвід. *Київська школа економіки*. 2016. URL: <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1706>.