

## **ВЕРГЕЛЕС ОЛЕКСАНДРА АНАТОЛІЙВНА**

*Юридична компанія «Міллер», помічниця адвоката*

### **ЗАКОНОДАВЧІ ЗМІНИ ЩОДО ВІДНОСИН КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ В ПЕРІОД ДІЇ ВОЄННОГО СТАНУ**

Через повномасштабне вторгнення російської федерації 24 лютого 2022 року станом на сьогодні Україна не може використовувати близько 5,4 мільйонів га земель сільськогосподарського призначення. Наразі у обробці залишаються 23 мільйона га, проте і вони теж не можуть бути повноцінним основним засобом виробництва через мінне забруднення або ж через відсутність ресурсів(людських або матеріальних) у фермерів проводити посівну [1].

З огляду на те, що продовольство, що вирощується на таких площах є важливим для забезпечення продуктами харчування багатьох країн Африки, Близького та Далекого Сходу, перед Україною виникла потреба в швидкому та ефективному реагуванні на поточні виклики продовольчої безпеки. Саме тому було внесено важливі зміни в нормативно-правові акти, що регулюють земельні відносини, зокрема, Земельний кодекс України.

Найбільш важливими серед них є зміна регулювання порядку користування земельними ділянками. Парламентом були вирішені питання, що стосуються продовження дії договорів оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної або приватної власності. Зокрема, якщо строк оренди такої земельної ділянки закінчився після 24.02.2022, договір автоматично поновлюється на один рік без волевиявлення сторін і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [2]. На практиці виникали запитання стосовно того, чи стосується це договорів, які строк дії яких закінчився до прийняття змін до Земельного кодексу України(а саме до 07 квітня 2022 року), з огляду на статтю 58 Конституції України, яка затверджує те, що закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи. Проте, на думку авторки, це не є правильно [3]. Науковець В. Лазарев зазначав, що закон не може використовуватися до правовідносин, які виникли після прийняття нормативно-правового акту, за виключенням випадків, коли в самих нормах вказано про те, що є ретроспективне регулювання тієї чи іншої нормативно-регульованої ситуації. З цією позицією варто погодитися в тій частині, яка може застосовуватися до земельних правовідносин [4, с. 28]. Окрім цього Європейський суд з прав людини у своїх рішеннях вказував, що в цивільних справах законодавець має можливість приймати закони з ретроспективною дією, проте важливо щоб було дотримано принцип загального інтересу (compelling general

interest reason) [5, с. 173]. Дія воєнного стану в Україні та відсутність нормального функціонування нотаріусів та суб'єктів публічного адміністрування, на думку авторки, та обмеження розпорядження землею власниками не є таким втручанням у права власності, що порушує принцип публічного інтересу, і тому ця норма перехідних положень може використовуватися ретроспективно. Для підтвердження продовження дії договору оренди буде достатньо збереження поточного договору оренди.

Наступною важливою групою змін є ті, що стосуються спрощеного порядку оренди вільних земельних ділянок державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення, що будуть використовуватися для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Істотні умови такої оренди є наступні: 1. розмір плати не може перевищувати 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Це може бути менше (наприклад, 3%), проте не більше; 2. орендар земельної ділянки не має права на компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки (наприклад, внесені добрива), поновлення договору оренди землі, укладення договору оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря, передачу земельної ділянки в суборенду, будівництво на такій землі, посадку багаторічних насаджень, зміну цільового призначення і т.ін.; 3. строк оренди такої землі становить один рік; 4. договір укладається лише в електронній формі із використанням кваліфікованих електронних підписів; 5. реєстрація права оренди не відбувається, а натомість здійснюється реєстрація самого договору оренди земельної ділянки, зміни до нього та його розірвання. Державна реєстрація договору оренди землі здійснюється районною військовою адміністрацією.

Для отримання такої землі не проводяться земельні торги, тому виникає проблема, якщо звернулося декілька охочих для отримання земельної ділянки в оренду. В такому випадку орендодавцям рекомендується надавати перевагу тим, хто перший звернувся за укладенням договору. В професійній спільноті також були висловлені обґрунтовані позиції стосовно того, що це положення про оренду не може застосовуватися, через те, що він порушує права ймовірних орендарів на справедливую конкуренцію щодо отримання земельної ділянки. Проте варто погодитися з Д. Ніколовим, який вважає, що з урахуванням необхідності передачі земельних ділянок в оренду в умовах воєнного стану, потрібно такі положення застосовувати в найбільш розумний спосіб. Що очевидно вказує на право особи, яка звернулася першою, отримати право оренди [6].

Іншим проблемним аспектом отримання землі за договором оренди є те, що Перехідними положеннями чітко не вказано, хто є орендодавцем таких земель, і це не може бути військова районна адміністрація, оскільки її повноваження чітко визначені – це реєстрація договорів оренди землі у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану. Варто погодитися, що у цьому разі потрібно використовувати статтю 122 Земельного кодексу України, яка зазначає,

що розпорядниками комунальних земель є органи місцевого самоврядування, а державних – Державна служба України з геодезії, картографії та кадастру [7].

Положення про оренду землі в частині випадків продемонструвало свою ефективність, а в іншій – висвітлює проблеми, над якими потрібно працювати. Наприклад, станом на 13 травня на території Львівської області було укладено договорів на понад 240 га земель сільськогосподарського призначення [8]. В Тернопільській області було висвітлено позитивний приклад, коли внутрішньо переміщена особа з Маріуполя, яка втратила свій агробізнес, змогла отримати в оренду 2 га для відновлення виробництва [9]. Натомість на Полтавщині, незважаючи на те, що документи для оренди були підготовлені, орендодавці протягом тривалого часу їх не розглядали, що негативно впливало на можливості посівної кампанії [10]. Проте незважаючи на деяку негативну практику, загалом запроваджені зміни регулювання користування земельних ділянок в період воєнного стану є потрібними і виправданими. Такі заходи дозволять підтримувати українську економіку та світову продовольчу безпеку в час війни.

#### **Список використаних джерел:**

1. Штекель М. Що буде з українським зерном та чи зможе воно потрапити на світовий ринок? [Електронний ресурс] / М. Штекель // Радіо Свобода. – 2022. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.radiosvoboda.org/a/ukraynske-zerno-svitovuyu-rynok/31860149.html>
2. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» [Електронний ресурс]. – 2022. – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#n6>
3. Конституція України [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
4. Кунцевич М. П. Застосування судами принципу неретроактивності під час розгляду справ, що впливають із кредитних правовідносин [Електронний ресурс] / М. П. Кунцевич, І. О. Юсан // Юридичний науковий електронний журнал. – 2016. – Режим доступу до ресурсу: [http://lsej.org.ua/6\\_2016/6.pdf](http://lsej.org.ua/6_2016/6.pdf)
5. Цувіна Т. А. Зворотня дія нормативно-правових актів у часі та право на справедливий судовий розгляд у цивільних справах в контексті принципу верховенства права [Електронний ресурс] / Т. А. Цувіна. – 2019. – Режим доступу до ресурсу: <https://chasprava.com.ua/index.php/journal/article/download/75/72/>
6. Ніколов Д. В вопросе аренды землевладений проявились коллизии. Как их преодолеть? [Електронний ресурс] / Д. Ніколов // Закон і Бізнес. – 2022. – Режим доступу до ресурсу: <https://zib.com.ua/ru/151374.html>
7. Новіков І. Урожай с компенсацией Автоматическое возобновление и фиксированный курс аренды: как заключать договор аренды в условиях военного положения? [Електронний ресурс] / І. Новіков // Закон і Біз-

нес. – 2022. – Режим доступу до ресурсу: <https://zib.com.ua/ru/print/151506.html>

8. На Львівщині в умовах воєнного стану взяли в оренду 240 га сільгоспземлі: де найбільше [Електронний ресурс] // DailyLviv.com. – 2022. – Режим доступу до ресурсу: <https://dailylviv.com/news/ekonomika/na-lvivshchyni-v-umovakh-voennoho-stanu-vzyaly-v-orendu-240-ha-silhospszemli-de-naibilshe-99484>
9. Линич О. Переселенка з Маріуполя відродить на Кременеччині бізнес, який втратила через окупацію [Електронний ресурс] / О. Линич // [terminovo.te.ua](https://terminovo.te.ua/news/68905/). – 2022. – Режим доступу до ресурсу: <https://terminovo.te.ua/news/68905/>
10. Синицька Д. Частина посівної на полтавщині під загрозою — установи не можуть передати землі без рішення сесії [Електронний ресурс] / Д. Синицька // Полтавщина. – 2022. – Режим доступу до ресурсу: <https://poltava.to/news/66128/>

**Ключові слова:** земельні відносини, оренда землі, державний земельний кадастр, технічна документація із землеустрою.

**Key words:** land legal relationships, land lease, state land cadastre, cadastral documents.