

## ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО

УДК 349.42

DOI <https://doi.org/10.32782/39221499>

**Коваленко-Чукіна І. Г.,**  
кандидат історичних наук,  
доцент кафедри соціально-гуманітарних та правових дисциплін  
Уманського національного університету садівництва

**Машковська Л. В.,**  
кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри соціально-гуманітарних та правових дисциплін  
Уманського національного університету садівництва

### ЗАХИСТ ПРАВ ОРЕНДАРЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

### PROTECTION OF THE RIGHTS OF THE LESSEE OF THE LAND PLOT DURING MARTIAL LAW

Стаття присвячена захисту права орендаря земельної ділянки під час воєнного стану. Під час воєнного стану в Україні більшість сфер правового регулювання зазнали суттєвих змін та обмежень. Сфера земельних відносин, зокрема, оренда земельних ділянок. Через призупинення функціонування Державного земельного кадастру та Єдиного державного реєстру речових прав на нерухоме майно земельні відносини в Україні фактично були призупинені. Разом із тим, упродовж останніх місяців законодавець прийняв рішення щодо спеціального регулювання земельних відносин.

В статті розглянуті зміни згідно Закону № 2145 який стосується сфери оренди земель товарного сільськогосподарського виробництва, зокрема, щодо наступного: строк користування земельними ділянками; передачі земельних ділянок за спрощеною процедурою; комунальна власність може надаватися в користування лише для ведення товарного сільгоспвиробництва; земельні торги щодо прав оренди 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.

Проаналізовані важливі зміни які стосуються надання постійним користувачам (крім державних, комунальних підприємств, установ, організацій), емфітевтам права передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, за окремими укладеними договорами.

Орган реєстрації – районна військова адміністрація. Договори реєструються у Книзі реєстрації землеволодіння і землекористувань в умовах воєнного стану та ведуться в паперовій та електронній формах.

Розглянуті питання про вплив законодавства на волю сторін у договірних відносинах та можливість судового захисту орендодавцями своїх прав (у разі їх порушення недобросовісними орендарями) виключно після спливу відповідного річного строку «автоматичної пролонгації».

**Ключові слова:** правовий захист, законодавство, в умовах військового стану, земельні відносини, договір оренди, державна та комунальна власність, оренда землі, землеволодіння і землекористування.

The article is devoted to the protection of the rights of the lessee of a land plot during martial law. During the martial law in Ukraine, most areas of legal regulation underwent significant changes and restrictions. The field of land relations, in particular, the lease of land plots. Due to the suspension of the State Land Cadastre and the Unified State Register of Real Property Rights, land relations in Ukraine were actually put on hold. At the same time, in recent months, the legislator made a decision regarding the special regulation of land relations.

The article examines changes according to Law № 2145, which relate to the area of land lease for commercial agricultural production, in particular, regarding the following: term of use of land plots; transfer of land plots under a simplified procedure; communal property may be used only for commercial agricultural production; land auctions regarding lease rights are not held, new ones are not announced, and those that are not completed are considered canceled; lessees and sublessees of agricultural land plots of all forms of ownership may transfer their right to lease for a period of up to 1 year.

Important changes related to the granting to permanent users (except state, communal enterprises, institutions, organizations) and emphyteuts of the right to lease agricultural plots of land, under separate contracts, have been analyzed.

The registration authority is the district military administration. Contracts are registered in the Land Ownership and Land Use Registration Book under martial law and are kept in paper and electronic forms.

Considered questions about the impact of legislation on the will of the parties in contractual relations and the possibility of legal protection by lessors of their rights (in case of their violation by unscrupulous tenants) only after the expiry of the corresponding one-year period of «automatic extension».

**Key words:** legal protection, legislation, under martial law, land relations, lease agreement, state and communal property, land lease, land ownership and land use.

Відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, регулюються Законом з урахуванням особливостей, передбачених Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [4].

Згідно з законом № 1702-VI від 05.11.2009 ст. 4 орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування [3].

Верховна Рада України 19 жовтня 2022 року ухвалила Закон 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», який набув чинності з 19 листопада 2022 року (за винятком кількох підпунктів, що наберуть чинності з 19 квітня 2023 року).

Зазначеним вище законом було внесено низку змін до п. 27 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року, зокрема, уточнено приписи щодо набуття та оформлення права оренди земельних ділянок в умовах воєнного стану [7].

Земельні правовідносини землекористування у цей період визначено Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих

актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145-IX від 24 березня 2022 року.

Законом № 2145 визначено спрощену процедуру передання в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім тих, що перебувають у постійному користуванні осіб, які не належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій), а також земельних ділянок, що залишилися в колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв) [7].

Згідно Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3–4, ст. 27) доповнити пунктами 27 і 28 такого змісту:

В статті 27 зазначені дії під час воєнного стану земельні відносини регулюються з урахуванням таких особливостей:

1) вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервіту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення:

а) державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані в оренду органами місцевого самоврядування;  
б) приватної власності;

2) передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до

одного року земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім тих, що перебувають у постійному користуванні осіб, які не належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій), а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв) здійснюється на таких умовах:

а) розмір орендної плати не може перевищувати 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;

б) орендар земельної ділянки не має права на: компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки; поновлення договору оренди землі, укладення договору оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря; передачу земельної ділянки в суборенду; встановлення земельного сервітуту; зміну угідь земельної ділянки; будівництво на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд); закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень; переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу; відчуження, передачу в заставу (іпотеку) права користування земельною ділянкою; поділ земельної ділянки, об'єднання її з іншою земельною ділянкою; використання для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі; зміну цільового призначення земельної ділянки;

в) договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі, та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця;

г) передача в оренду земельної ділянки здійснюється без проведення земельних торгів;

г) формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється без внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації із

землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється за рішенням органу, уповноваженого передавати земельну ділянку в оренду, та затверджується таким органом. Така технічна документація включає лише:

- пояснювальну записку;
- матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- відомості про встановлені межові знаки [8].

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 06.12.2022 р. № 1364 (набрала чинності 25.12.2022 р.) визначено, що перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затверджує Міністерство з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій за погодженням із Міністерством оборони на підставі пропозицій відповідних обласних, Київської міської військових адміністрацій. На виконання цієї постанови Мінреінтеграції згідно з наказом від 22.12.2022 р. № 309 (визначено перелік відповідних територій, зокрема й тих, на яких ведуться активні бойові дії, і відповідні періоди, протягом яких може бути надано пільгу щодо місцевих податків [9].

Починаючи з 01.01.2023 р., за земельні ділянки (земельні частки (паї), що I) розташовані на територіях активних бойових дій або на II) тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, які включені до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, плата за землю (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності) не нараховується та не сплачується за період з першого числа місяця, в якому було визначено щодо відповідних територій дату початку активних бойових дій або тимчасової окупації, до останнього числа місяця, в якому було завершено активні бойові дії або тимчасова окупація на відповідній території.

Згідно затвердженої постанови Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220. Право як орендарів, так і орендодавців земельних ділянок

ініціювати внесення змін до діючого договору оренди, зокрема коригувати розмір орендної плати, передбачено в пункті 13 Типового договору оренди земельної ділянки. Відповідно до цих положень розмір орендної плати переглядається в разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених ПКУ, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) не з вини орендаря, що підтверджено документами;
- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) державної та комунальної власності;
- в інших випадках, передбачених законом [10].

Законом № 3050-IX внесено зміни Закону України «Про оренду землі», зокрема ним:

- частину четверту статті 23 викладено в новій редакції, відповідно до якої орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності, передані в оренду на земельних торгах, може бути зменшена за згодою сторін, лише якщо ділянка була законсервована або забруднена (потенційно забруднена) вибухонебезпечними предметами;
- частину другу статті 32 змінено, а саме передбачено, що в разі розірвання договору з ініціативи орендаря, орендодавець має право на отримання орендної плати за землі сільськогосподарського призначення за 6 місяців, а за землі несільськогосподарського призначення – за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж ділянки на тих самих умовах. Виняток: розірвання договору зумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань, а також у зв'язку із забрудненням (потенційним забрудненням) орендованої земельної ділянки вибухонебезпечними предметами. Тому в разі недоцільності продовження орендних відносин договір оренди можна достроково розірвати за згодою сторін [11].

Відповідно до Закону України «Про торговельно-промислові палати в Україні» від 02.12.1997 р.

№ 671/97-ВР ст. ст. 14, 14-1 Торгово-промислової палати України повідомила, що на підставі документів вона засвідчує форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили) – військову агресію Російської Федерації проти України, що стало підставою введення воєнного стану із 05:30 ранку 24 лютого 2022 року, відповідно до Указу Президента України від 24.02.2022 р. № 64/2022 «Провведення воєнного стану в Україні» [12].

Торгово-промислова палата України підтверджує, що зазначені обставини з 24 лютого 2022 р. до їх офіційного закінчення, є надзвичайними, невідворотними та об'єктивними обставинами для суб'єктів господарської діяльності та фізичних осіб по договору, окремим податковим чи іншим зобов'язанням, виконання яких настало згідно з умовами договору, контракту, угоди, законодавчих чи інших нормативних актів і виконання відповідно яких стало неможливим у встановлений термін внаслідок настання таких форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили).

Отже, якщо орендар доведе факт, що він опинився в ситуації неможливості виконання договірних зобов'язань, або ж виконання договірних зобов'язань внаслідок військової агресії практично неможливо (через активні воєнні дії, тимчасову окупацію засміченням вибухонебезпечними предметами земельної ділянки, що є предметом договору), це допоможе уникнути відповідальності (штрафів/пені) за порушення договірних зобов'язань.

Адже зазвичай такі положення визначають порядок дій сторін договору при виникненні форс-мажорних обставин, і невиконання таких положень може спричинити неможливість посилення сторони на форс-мажор в подальшому.

Тож, для вирішення в кожному конкретному випадку питання звільненні від відповідальності, або ж дострокового розірвання договору оренди земельної ділянки приватної форми власності.

Враховуючи вищенаведене, введення воєнного стану в Україні визнано Торгово-промисловою палатою України форс-мажорною обставиною, яка є підставою для звільнення від відповідальності за порушення зобов'язання. Проте, кожен випадок неможливості належно-

го виконання зобов'язань необхідно аналізувати окремо з визначенням конкретних обставин та вимог господарського договору [13].

За допомогою зміни законодавства в сфері земельних відносин, зокрема оренда земельних ділянок змогла функціонувати. Україн-

ські орендодавці змогли вистояти і перемогти ворога, вони зуміли підлаштуватися під реалії сьогодення. На законодавчому рівні було прийнято рішення щодо спеціального регулювання земельних відносин під час воєнного стану.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Земельний кодекс України. // Голос України. – 2001. – 20 листоп.8 Закон України Про власність від 07.02.1991р. // ВР УРСР № 697-ХІІ.
2. Аграрне право України: Підручник / Під ред.В.М. Гайворонського. – Х.: Право, 2003. – 240 с.
3. Закон України № 1702-VI від 05.11.2009 ст. 4 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю». [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/1702-17>
4. Закон України від 2020, № 4, ст. 25 «Про оренду державного та комунального майна» [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20>
5. Особливості оренди земельних ділянок під час дії воєнного стану. Тетяна КОВАЛЕНКО. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://agro-business.com.ua/agro/u-pravovomu-poli/item/27035-osoblyvosti-orendy-zemelnykh-dilianok-pid-chas-dii-voiennoho-stanu.html>
6. Закон України № 2145-IX від 24.03.2022. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану». [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2145-20>
7. Юридична енциклопедія: В 6 т. / Редкол.: Ю.С. Шемшученко (відп. ред.) та ін. К.: Укр. енцикл., 2003. – Т. 3. – 624 с.
8. Закон України № 2247-IX від 12.05.2022. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану». [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2247-20>
9. Постанови Кабінету Міністрів України від 06.12.2022 р. № 1364. «Деякі питання формування переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією». [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1364-2022>
10. Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.04 № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» (із змінами і доповненнями). [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://tax.gov.ua/zakonodavstvo/podatkove-zakonodavstvo/postanovi-kabinetu-ministr/54050.html>
11. Закон України № 3050-IX від 11.04.2023. «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо звільнення від сплати екологічного податку, плати за землю та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за знищене чи пошкоджене нерухоме майно». [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/3050-20>
12. Торгово-промислова палата України на підставі ст.ст. 14, 14<sup>1</sup> Закону України «Про торгово-промислові палати в Україні» від 02.12.1997 № 671/97-ВР. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://ucci.org.ua/uploads/files/621cba543cda9382669631>.
13. Плата за землю під час воєнного стану. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/>