

**Дяченко М.Р.,
Науковий керівник: Удовенко Ю.О., к.ю.н., доц.,
доцент кафедри правового забезпечення безпеки бізнесу
ЗВО «Держаний торговельно-економічний університет»
м. Київ**

ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У ПЕРІОД ВОЄННОГО СТАНУ: ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ

Запровадження воєнного стану в Україні внаслідок збройної агресії РФ стало викликом для всіх сфер суспільного життя, зокрема й для земельних відносин. Земля як основний національний ресурс та гарантія продовольчої безпеки потребувала оперативних і гнучких механізмів управління. Уряд і парламент України прийняли низку нормативно-правових актів, які запровадили спеціальний порядок оренди земель сільськогосподарського призначення з метою спрощення процедур передачі землі в користування та мінімізації бюрократичних перешкод.

В умовах війни оренда земельних ділянок стала ключовим механізмом підтримання стабільності аграрного сектору, забезпечуючи безперервність виробництва на територіях, де зберігалася можливість господарювання.

Закон України №2145-IX від 24 березня 2022 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» [1], запровадив спрощений порядок передачі земель державної та комунальної власності в оренду. До важливих нормативно-правових актів також належать: Закон №2247-IX від 12.05.2022 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» [2] та Постанова КМУ №480 від 19.04.2022 «Про внесення змін до деяких постанов КМУ щодо діяльності нотаріусів та функціонування державних реєстрів» [3].

Аналіз зазначених вище нормативно-правових актів дає підстави виокремити наступні різновиди обмежень земельних прав громадян в умовах воєнного стану. Передусім, слід відзначити спрощений порядок передачі земельних ділянок у оренду. Відповідно до цих норм, строк дії договору оренди встановлюється на один рік, розмір орендної плати не може перевищувати 8% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а договір укладається в електронній формі. При цьому реєструється сам договір, а не право користування, і після закінчення року він автоматично припиняє дію та не підлягає поновленню. Передача ділянок здійснюється відповідно до вимог статті 122 Земельного кодексу України, а також спрощується розроблення технічної документації [4].

Оскільки строк оренди є мінімальним, законодавець передбачив, що у разі закінчення договору до збирання врожаю, посіяного орендарем, він має право його зібрати та компенсувати орендодавцю збитки у розмірі орендної плати за відповідний період. Водночас умови спрощеного договору обмежують права орендаря: він не може вимагати компенсації витрат на поліпшення ділянки, поновлювати або укладати новий договір із переважним правом, передавати ділянку в суборенду, змінювати угіддя, будувати нерухомі об'єкти, закладати багаторічні насадження, користуватися переважним правом на купівлю, відчужувати чи передавати в заставу право користування, поділяти або об'єднувати ділянку, використовувати природні ресурси та змінювати цільове призначення землі.

За словами Ольги Волощук, передача земель без проведення торгів може здійснюватися для:

1. розміщення виробничих об'єктів підприємств, евакуйованих із зон бойових дій;
2. будівництва або розширення річкових портів на річці Дунай, за рішенням центрального органу виконавчої влади;
3. прокладання інженерних мереж та об'єктів магістральних газопроводів;
4. ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
5. розміщення морських портів [5].

Експертка Дем'янова Тетяна зазначила, що особи, які користуються земельними ділянками на праві оренди або суборенди, можуть передавати ці права іншим особам на строк до одного року без згоди власників, письмово повідомивши орендодавця чи орендаря протягом п'яти днів з дати державної реєстрації договору. Таке повідомлення також надсилається до органу місцевого самоврядування, який поінформує власників про передачу права користування [6].

Щодо автоматичної пролонгації, Невроцький Дмитро зазначає, що під час воєнного стану за Законом №2145 договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію та земельного сервітуту, строк користування якими закінчився, автоматично поновлювалися на один рік без волевиявлення сторін і без внесення даних до Державного реєстру. Початок дії автоматичної пролонгації — 7 квітня 2022 року, закінчення — 19 листопада 2022 року, до набрання чинності Законом №2698-IX. Ця норма викликала судові спори щодо необхідності волевиявлення сторін та строку дії пролонгації [7].

Таким чином, оренда земель у період воєнного стану стала гнучким інструментом державної земельної політики, спрямованим на забезпечення продовольчої безпеки та економічної стабільності. Законодавчі зміни спростили бюрократичні процедури, запровадили електронний документообіг, забезпечили безперервність аграрного виробництва та захист інтересів орендарів і орендодавців. Досвід, здобутий у цей період, може слугувати основою для удосконалення земельного законодавства та впровадження ефективних механізмів управління земельними ресурсами у мирний час.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану : Закон України № 2145-IX від 24.03.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану : Закон України № 2247-IX від 12.05.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>
3. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України № 480 від 19 квітня 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/480-2022-%D0%BF#Text>
4. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n153>
5. Особливості регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану. Публікація на сайті Безоплатна правнича допомога. [Електронний ресурс] URL: <https://legalaid.gov.ua/publikatsiyi/osoblyvosti-regulyuvannya-zemelnyh-vidnosyn-v-umovah-voyennogo-stanu/>
6. Оренда землі під час війни. Аналіз змін до пунктів 27, 28, 29 Перехідних положень Земельного кодексу України. [Електронний ресурс] URL: <https://pravokator.club/news/orenda-zemli-pid-chas-vijny/>
7. Навроцький Д.М. Оренда земельних ділянок під час війни: умови договору та судова практика. Юридична газета. Опубліковано в №7–8. С. 765–766