

5. Чабаненко М. Сільськогосподарська продукція як категорія аграрного права України / М. Чабаненко // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2014. – Вип. 197. – Ч. 2. – С. 23–29.

## **ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ ДІЇ ВОЄННОГО СТАНУ**

**Шерстюк Світлана**, кандидат економічних наук, доцент кафедри цивільно-правових дисциплін, трудового та аграрного права Державного біотехнологічного університету

З введенням воєнного стану в Україні у зв'язку зі збройною агресією РФ питання регулювання оренди землі в Україні суттєво змінилися. Найвідчутніших змін у цій сфері зазнало законодавче регулювання користування землями сільськогосподарського призначення. І це, на нашу думку, є цілком очевидним й очікуваним з огляду на необхідність забезпечити продовольчу безпеку в умовах війни, оскільки частина таких земель на сьогодні окупована, на частині земель відбуваються бойові дії, частину земель аграрії не можуть використовувати внаслідок «забруднення» мінами та різного роду снарядами, боєприпасами та вибухонебезпечними предметами.

Статтею 78 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) визначено, що право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками [1]. Отже, за українським законодавством земля може перебувати у власності або в користуванні. Користування може бути постійним – для підприємств державної та комунальної власності, або на умовах оренди. Громадяни та юридичні особи набувають права власності й права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених Земельним кодексом України.

Земельний кодекс встановив, що право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникають після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує це право, та його державної реєстрації. Отже, право на оренду земельної ділянки виникає після укладання договору оренди і його державної реєстрації. Відповідно до статті 1 Закону України «Про оренду землі» оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною

орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності» [2]. Аналогічне положення містить ч. 1 ст. 93 ЗК України.

Відповідно до ч. 1 ст. 792 ЦК України за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату[3].

Ідентичну за змістом дефініцію містить стаття 13 Закону України «Про оренду землі», яка визначає договір оренди землі як договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства [2].

Договір оренди земельної ділянки має письмову форму та підлягає державній реєстрації в порядку, передбаченому чинним законодавством. При цьому приступати до використання земельної ділянки до встановлення меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та його державної реєстрації забороняється.

Згідно ж ст. 2 цього Закону відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами. [2].

У зв'язку з набранням чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» [4], який було ухвалено ще 24.03.2022 року, і Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» [5], який було ухвалено 12.05.2022 року було запроваджено «автоматичне» поновлення строку договорів оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без унесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Варто зазначити, що сказане рівною мірою стосується земель державної та комунальної власності, а також невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок і земельних ділянок, що залишилися в колективній власності та були передані в оренду органами місцевого самоврядування. Слід також звернути увагу на те, що «автоматичне» поновлення є можливим за умови, що строк користування земельними ділянками за відповідними договорами закінчився після введення воєнного стану. Водночас зазначені законодавчі зміни набули чинності 07.04.2022 року.

Отже, можемо спрогнозувати, що зазначене вище ймовірно призведе до судових спорів щодо питання «автоматичного» поновлення договорів оренди, які закінчилися в період із 24.02.2022 року по 07.04.2022 року. Оскільки, по-перше, за загальним правилом, закони та інші нормативно-

правові акти не мають зворотної дії в часі, а по-друге, далеко не всі орендодавці та орендарі за такими договорами оренди мали бажання й наміри продовжувати строк їхньої дії.

До того ж, відповідно до ЗК України у разі набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах підставою для укладення договору оренди є результати земельних торгів. Нині ж, передавання в оренду земельної ділянки здійснюють без проведення земельних торгів. З одного боку це значно додає мобільності процедурі передавання землі в оренду, а з іншого – звісно, підвищує корупційні ризики.

Сам же договір оренди земельної ділянки відтепер укладають в електронній формі та засвідчують кваліфікованими електронними підписами орендаря й орендодавця.

Право оренди земельної ділянки за такими договорами не підлягає державній реєстрації, натомість реєструють сам договір оренди землі (зміни до нього, договір про розірвання такого договору оренди). Реєстрацію здійснює районна військова адміністрація у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану, як і в разі вже згаданої вище процедури зміни землекористувача.

До того ж, згідно законодавчих змін, які торкнулися земель сільськогосподарського призначення усіх форм власності (тобто і приватної землі), належить і можливість передавання прав землекористувача за договорами оренди, суборенди. Таке передавання є можливим на строк до одного року й тільки для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Згода власника земельної ділянки (або орендаря – у разі передавання прав за договором суборенди) не потрібна. Передавання відбувається на підставі письмового договору про передавання права землекористування між землекористувачем та особою, якій буде передано право користування земельною ділянкою, який укладають в електронній формі. Договір про передавання права землекористування, а також зміни до нього, договір про розірвання такого договору підлягають державній реєстрації, яку здійснює районна військова адміністрація у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану.

Як бачимо з наведеного вище, процедура передавання права користування максимально проста та швидка, а всі процеси відбуваються дистанційно. Не складно зрозуміти, що, скориставшись такою простою процедурою зміни землекористувача, а також певними недоліками законодавчої техніки (як останніх земельних змін, так і законодавства у сфері електронної комерції), деякі несумлінні учасники ринку можуть тимчасово «збільшити» свої земельні володіння коштом інших, коли можуть з'являтися «нові землекористувачі» з документами на землю, які спробують привласнити не лише землі сільськогосподарського призначення, а й сільськогосподарську продукцію, вирощену на них.

Чинне законодавство визначає такі істотні умови договору оренди землі як: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір

земельної ділянки); дата укладення та строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату тощо. Однак під час дії воєнного стану, задля збільшення посівних площ допустимим є передання в оренду земельної ділянки без її належного формування, тобто без присвоєння їй кадастрового номера та внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру. Умовне формування земельної ділянки здійснюють на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Із цією ж метою надано можливість органам місцевого самоврядування передавати в оренду землі, що мають перейти до комунальної власності, ще до здійснення державної реєстрації права комунальної власності на них (тобто формально – до виникнення права комунальної власності на таку землю).

Варто також зауважити, що відповідно до вище зазначених внесених змін передання в оренду таких земель здійснюють на строк до одного року, а договір оренди не може бути поновлено, укладено на новий строк і припиняється по закінченні строку, на який його укладено. Якщо такий договір оренди землі закінчився до збирання врожаю, посіяного орендарем на земельній ділянці, орендар має право зібрати цей урожай із компенсацією ним орендодавцю збитків, спричинених тимчасовим зайняттям земельної ділянки, у розмірі орендної плати за період із дня закінчення строку дії договору оренди до дня закінчення збирання врожаю.

Отже, можна зробити висновок, що прийняті законодавчі зміни щодо оренди землі в умовах дії воєнного стану, справді спрощують та суттєво пришвидшують надання земель сільськогосподарського призначення в оренду та є важливими, хоча й не позбавлені певних недоліків, які, сподіваємося, не вплинуть дуже негативно на земельно-орендні правовідносини в аграрному секторі України.

### Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III (редакція від 19.11.2022). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
2. Про оренду землі: Закон України від 06 жовтня 1998 № 161-XIV (редакція від 26.09.2022). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.
3. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV (редакція від 10.10.2022). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
4. 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-ІХ.  
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>.

5. 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-ІХ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>.

## **ЩОДО ОКРЕМИХ АСПЕКТІВ ЗВІЛЬНЕННЯ ВІД ВІДБУВАННЯ ПОКАРАННЯ У ЗВ'ЯЗКУ З ПРИЙНЯТТЯМ УПОВНОВАЖЕНИМ ОРГАНОМ РІШЕННЯ ПРО ПЕРЕДАЧУ ЗАСУДЖЕНОГО ДЛЯ ОБМІНУ ЯК ВІЙСЬКОВОПОЛОНЕНОГО**

**Шинкарьов Юрій**, кандидат  
юридичних наук, доцент, в.о. завідувача  
кафедри цивільно-правових дисциплін,  
трудового та аграрного права Державного  
біотехнологічного університету

Чинний Кримінальний кодекс України передбачає декілька видів звільнення від покарання та його відбування. Так, ст. 84-1 КК України зазначає, що звільняється від відбування покарання засуджений, стосовно якого уповноваженим органом прийнято рішення про його передачу для обміну як військовополоненого та яким надано письмову згоду на проведення такого обміну

Вказана норма є абсолютною новелою для чинного законодавства України. Її виникнення пов'язано із початком агресії московії проти України і необхідністю звільнення українських військовослужбовців, які потрапили в полон до окупантів.

Зважаючи на те, що вказана підстава звільнення від відбування покарання має ознаки новели, на сучасному правовому небосхилі вона є майже недослідженою і тільки останнім часом з'являються наукові розвідки у цьому напрямку. Але і вони, безумовно, не є комплексними і мають достатньо фрагментарний характер. А тому, проблематика правового регулювання звільнення від відбування покарання осіб переданих для обміну як військовополонених є актуальною та своєчасною для проведення наукового пошуку.

Вид звільнення, що розглядається, привертає увагу не тільки і не стільки своєю новизною, скільки особливостями законодавчої техніки її правового врегулювання. За певними ознаками вказаний вид звільнення від відбування покарання є унікальним.