

*Глуценко С.І., кандидат економічних наук, доцент,
Дуюнова Т.В., доктор економічних наук,
кандидат юридичних наук, доцент,
Державний біотехнологічний університет*

ДІДЖІТАЛІЗАЦІЯ ПОРЯДКУ УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ ТА ЇЇ ЗНАЧЕННЯ ДЛЯ АПК УКРАЇНИ

С початком війни в Україні змінилося все життя. Але Україна завжди була агропромисловою країною, і відповідно АПК має для України дуже велике значення. Агропромислова продукція в достатній кількості необхідна нашій країні не лише для забезпечення власних потреб, а і для світу. Тому що Україна є одним із гарантів світовою продовольчої безпеки, а отже, продукція агропромислового комплексу України має значення і великий вплив на весь світ. І звичайно, що питання врегулювання земельних відносин, зокрема відносин оренди землі – є дуже важливим питанням для виробників агропродукції. Тож, з урахуванням складності а іноді і неможливості фізичного доступу до органів реєстрації – потрібно було виходити із цього положення. А з огляду на те, що Україна є доволі прогресивною в плані діджиталізації майже всіх сфер суспільного життя країною – звичайно що вибір саме електронного порядку укладання таких відносин був очевидним.

24 лютого 2022 року, з дня початка війни розв'язаної російською федерацією проти України змінилося дуже багато як для всього світу, так і в першу чергу для України. Але, незважаючи на всі складнощі, на постійні обстріли, на те, що значна частина територій перебувають у зоні активних бойових дій або у тимчасовій окупації – Україна не здається! Наша незламна країна мужньо б'ється не лише з ворогом на полі бою. Зараз на у кожній сфері суспільного життя йде своя боротьба.

Агропромисловий сектор України до початку війни багато років займав провідні позиції серед світових експортерів сільськогосподарської продукції. Але війна стала справжнім випробуванням для аграріїв. Тож, зараз аграрії ведуть боротьбу на своєму фронті. Агропромисловий бізнес по новій налагоджує логістичні зв'язки, співпрацю з іноземним ринком, розширює виробництва в центрі та заході країни, замість сходу тощо.

Але війна поки триває. І саме тому необхідно розробляти і впроваджувати нові інструменти, які зможуть спросити роботу і захищатимуть аграріїв.

Одним із таких корисних інструментів є так званий «Е-договір оренди землі». Цей договір є унікальним спрощеним інструментом, за допомогою якого можливо передача земельних ділянок комунальної власності сільськогосподарського призначення в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Така новація була введена в дію Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 № 2145-IX [1]. А пізніше оновлена Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 № 2247-IX [2].

Зокрема, даними Законами було внесено зміни до Розділу X Земельного кодексу України [3]. В новій редакції до цього розділу доданий пункт 27, який встановлює, що у період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України, 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: серед іншого, договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі, та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця. Державна реєстрація укладення договорів оренди земельних ділянок під час воєнного стану покладається на районні військові адміністрації (без потреби внесення змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно).

Також, цими змінами полегшується механізм формування земельної ділянки, скасовується необхідність внесення відомостей про ділянку до Державного земельного кадастру та до Державного реєстру речових прав.

Але, для того щоб ці зміни запрацювали потрібний відповідний механізм дій.

Обов'язок розробити договори у відповідності до нового порядку укладання договорів оренди земельної ділянки покладено на місцеву владу. За основу має бути взятий Типовий договір оренда землі. Такий Типовий договір впроваджено Постановою Кабінету міністрів України від 10 травня 2022 р. № 563 «Деякі питання регулювання земельних відносин» [4].

Як вже в нас визначено що договір укладається в електронній формі, відповідно і підписаний він має бути електронним підписом, зокрема КЕП (кваліфікованим електронним підписом). Відносини, пов'язані із отриманням та правилами застосування електронних підписів визначені в Законі України «Про електронні довірчі послуги» від 05.10.2017 № 2155-VIII [5].

Право оренди земельної ділянки відповідно до чинного законодавства виникає з моменту державної реєстрації Договору оренди земельної ділянки.

Тож, після укладання та підписання такої Договір відповідно до вимог п.27 Розділу X Земельного кодексу України має бути зареєстрований відповідно до чинного порядку. Стороною, яка є відповідальною за подання Договору до реєстрації є орендодавець. Для реєстрації до районної військової адміністрації подається пакет документів (договір оренди землі укладений в електронній формі та Електронна копія технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель (у разі формування земельної ділянки) разом із електронною заявою. Наразі сама форма такої заяви не встановлена, тому подавати її можна в довільній формі. На підставі цієї заяви районна військова адміністрація вносить відомості про укладений Договір до Книги реєстрації землеволодінь та землекористувань в умовах воєнного стану.

Підставою для відмови в державній реєстрації електронного договору оренди згідно до Закону може бути лише невідповідність поданих документів. В разі відсутності підстав для відмови у реєстрації такої Договір має бути відповідно зареєстрований районною військовою адміністрацією у п'ятиденний термін із дня подання документів та заяви до реєстрації.

Нажаль, законодавець не прописав порядку повідомлення сторін про відмову або проведення реєстрації. Тож, не маючи відповідного механізму дізнатися результати реєстрації сторони Договору можуть лише із власною ініціативи, звертаючись з цього приводу до реєстратора. Вважаємо, що в разі, якщо вже йдеться про електронну форму порядку оформлення таких відносин, було б доречно внести відповідні зміни до порядку, згідно з якими районна військова адміністрація, як реєстратор мала би повідомляти зацікавлені сторони також в електронному форматі. Наприклад, шляхом направлення на електронну пошту сторін відповідного повідомлення про реєстрацію або про відмову у реєстрації.

Після проведення державної реєстрації орендодавець зобов'язаний надіслати до Державного геокадастру електронний примірник Договору за допомогою електронної пошти. Договір має бути надісланий в термін до 3 робочих днів з дня реєстрації Договору. Адреси відповідних поштових скриньок можна знайти на сайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, за посиланням <https://land.gov.ua/do-uvahy-uchasnykiv-zemelnykh-vidnosyn/>.

Єдиними недоліками впровадження такого спрощеного порядку укладання відносин в сфері оренди землі можна зазначити випадки, коли на одну земельну ділянку можуть претендувати два і більше потенційних орендарів. Тож, задля виключення випадків можливого помилкового укладання договору на земельну ділянку, щодо якої вже було

укладено інший договір і передано її в оренду, місцева влада, зокрема й районна військова адміністрація, мають чітко розуміти сам порядок та механізм укладання таких електронних договорів, Для того щоб унеможливити подібні помилки.

Але, загалом, варто відмітити що такий порядок укладання договорів оренда землі є зручним. І з урахуванням важливості питання розпорядження земельним ресурсом в контексті роботи агропромислового комплексу та забезпечення продовольчої безпеки електронний договір є дуже дієвим та зручним інструментом.

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 від 24.03.2022 № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text> (дата звернення 20.01.2023 р.)
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану. Закон України від 12.05.2022 № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text> (дата звернення 20.01.2023 р.)
3. Земельний кодекс України. Кодекс України; Кодекс, Закон від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1913> (дата звернення 20.01.2023 р.)
4. Деякі питання регулювання земельних відносин. Постанова Кабінету Міністрів України; Перелік від 10.05.2022 № 563. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення 20.01.2023 р.)
5. Про електронні довірчі послуги. Закон України від 05.10.2017 № 2155-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2155-19#Text> (дата звернення 20.01.2023 р.)