

Список використаних джерел:

1. Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні»: Закон України від 24.02.2022 № 2102. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2102-20#Text//>
2. Про внесення змін до законів України «Про Національну поліцію» та «Про Дисциплінарний статут Національної поліції України» з метою оптимізації діяльності поліції, у тому числі під час дії режиму воєнного стану: Закон України від 15.03.2022 № 2123-IX URL: https://ips.ligazakon.net/document/view/t222123?ed=2022_03_15#Text//
3. Моца А.А., Моца В.В. Права людини в умовах воєнного стану. *Наукові перспективи*, № 4 (22). С. 280-291.
4. Скрипнюк О. В. Конституційно-правове регулювання обмеження прав і свобод людини й громадянина в Україні. *Публічне право*, № 3, 2011. С. 5-11.

Шерстюк С. В.

кандидат економічних наук, доцент
Державний біотехнологічний університет
e-mail: svitlashka2906@btu.kharkiv.ua

ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЯКА ПЕРЕБУВАЄ У ПОСТІЙНОМУ КОРИСТУВАННІ, В УМОВАХ ДІЇ ВОЄННОГО СТАНУ

Відповідно до ст. 78 Земельного кодексу України (далі - ЗКУ) право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками [1].

Згідно зі ст. 92 ЗКУ право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Передача земельної ділянки, що знаходиться в постійному користуванні, в оренду є неможливою, оскільки постійні користувачі позбавлені такої можливості в силу закону.

Також зазначимо, що укладення договору емфітевзису в цьому разі також неможливе. Оскільки, відповідно до ст. 1021 ЗКУ право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських

потреб (емфітевзис) виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України [2].

У разі, якщо постійний користувач не має бажання користуватися земельною ділянкою наданою йому на праві постійного користування, він може відповідно до ст. 142 ЗКУ скористатися алгоритмом добровільної відмови від права постійного користування земельною ділянкою.

В такому випадку йому необхідно звернутися до територіальної громади із заявою про припинення права постійного користування, а власник земельної ділянки (громада) на підставі заяви приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою з подальшим внесенням відомостей до державного реєстру речових прав.

Однак під час дії воєнного стану, згідно з підпунктом 8 пункту 27 Перехідних положень ЗКУ, землекористувачі, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності на праві постійного користування (крім державних, комунальних підприємств, установ, організацій), можуть передавати такі земельні ділянки в оренду строком до одного року для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. У разі передачі постійним користувачем земельної ділянки в оренду право постійного користування зберігається. Доцільно звернути увагу, що передача в оренду земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, яка не віднесена до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, здійснюється без зміни її цільового призначення. Також такий договір оренди може передбачати передачу в оренду декількох земельних ділянок одним орендодавцем.

Зауважимо, що такий договір оренди земельної ділянки, укладений відповідно до вище зазначеного підпункту, не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється із закінченням строку, на який його укладено.

Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації, у період, коли функціонує Державний земельний кадастр (далі - ДЗК). У разі припинення функціонування ДЗК – укладається в електронній формі з районною військовою адміністрацією в порядку, визначеному підпунктом 10 пункту 27 Перехідних положень ЗКУ. У разі передачі земельної ділянки в оренду у період, коли функціонування ДЗК призупинено на всій території України, кадастровий номер якій не присвоєно, у договорі оренди такої земельної ділянки кадастровий номер не зазначається. Після відновлення функціонування ДЗК необхідно зареєструвати договір протягом двох місяців з дня відновлення. У разі, якщо протягом трьох місяців з дня відновлення функціонування ДЗК право оренди земельної ділянки не зареєстровано, договір оренди земельної ділянки вважається припиненим автоматично.

Зауважимо, що орендар такої 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.

Вимоги ЗКУ та Закону України «Про оренду землі» [3] щодо мінімального строку договору оренди землі не застосовуються до договорів, що укладені згідно підпункту 8 пункту 27 перехідних положень ЗКУ.

Отже, за загальним правилом, постійний користувач не має повноважень та можливості надавати в оренду земельну ділянку, яка надана йому в постійне користування, однак під час дії воєнного стану є винятки, про які зазначено вище.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 08.04.2024).
2. Цивільний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 08.04.2024).
3. Про оренду землі. Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 10.04.2024).