

## ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

**Вівчаренко О.А.,**

*доктор юридичних наук,  
професор кафедри трудового, екологічного та аграрного права,  
заступник директора Навчально-наукового юридичного інституту  
Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника*

**Мироненко І.В.,**

*доктор юридичних наук,  
професор кафедри цивільного права  
Навчально-наукового юридичного інституту  
Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника*

**Мороз Г.В.,**

*кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри трудового, екологічного та аграрного права  
Навчально-наукового юридичного інституту  
Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника*

УДК 349.41

DOI 10.32782/2663-5666.2024.4.3

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

**Вступ.** Дослідження правового регулювання землекористування є важливою складовою розвитку правової науки. Зважаючи на активні соціоекономічні процеси, які відбуваються на території України, важливо вчасно зреагувати та адаптувати норми права до реалій життя. Введення воєнного стану на території України суттєво вплинуло на всі сфери суспільного життя, включаючи аграрний сектор та відносини у сфері землекористування. Земельне законодавство, яке регулює орендні правовідносини, зазнало суттєвих змін, спрямованих на адаптацію суспільних відносин до нових умов і забезпечення продовольчої безпеки країни та продовольчих інтересів населення. Зокрема, виникла потреба у дослідженні спрощених процедур укладення договорів оренди, можливості продовження договорів, а також тимчасових обмежень і відступів від стандартних правил, які мають застосовуватися під час дії воєнного стану.

**Стан опрацювання проблематики.** Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання оренди землі були предметом розгляду таких науковців, як Д. В. Бусуйок, Н. В. Ільків, А. М. Мірошніченка, В. В. Носіка, Т. О. Коваленко, В. В. Костицького та інших.

**Метою дослідження** є аналіз нормативно-правового регулювання оренди землі з ура-

хуванням введення воєнного стану на території України, вплив зазначених процесів на правове регулювання оренди землі.

**Виклад основного матеріалу.** Суттєві зміни у сфері регулювання оренди землі відбулися у зв'язку із введенням воєнного стану від 24.02.2022, а саме із прийняттям Закону України від 24.03.2022 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану». Відповідно до зазначеного Закону внесено ряд змін до розділу «Перехідні положення» Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та інших нормативно-правових актів, які регулюють земельні відносини. Так як зміни стосувалися ряду процедурних моментів, наприклад, порядку укладення, пролонгації договорів оренди землі, а також реєстрації права оренди землі та інших питань, Міністерство аграрної політики та продовольства України 08.04.2022 видало роз'яснення щодо застосування Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану».

В умовах воєнного стану не оминуло встановлення певних обмежень і сферу земель-

них відносин, зокрема, відносин оренди землі. Т. О. Коваленко та О. І. Заєць до обмежень земельних прав громадян в умовах воєнного стану відносять обмеження прав землевласників та землекористувачів [7, с. 22]. Зокрема, вчені виділяють обмеження прав громадян – власників земельних ділянок у вигляді обмеження права розпорядження земельною ділянкою (поновлення договорів оренди щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності без згоди власників таких ділянок, а також передача орендарями, суборендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності прав оренди, суборенди іншим особам для використання земельної ділянки за цільовим призначенням без згоди власників таких ділянок); та обмеження прав громадян – користувачів земельних ділянок у вигляді обмеження права орендаря земельної ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності на передачу такої ділянки в суборенду, обмеження права сторін договорів про передачу права землекористування на поновлення таких договорів чи укладення їх на новий строк, обмеження правомочностей орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року, а також орендарів земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв) [7, с. 22].

Вважаємо за доцільне проаналізувати внесені зміни до земельного законодавства, що стосуються правового регулювання оренди землі та встановлені обмеження земельних прав.

Згідно з пп. 1 п. 27 розділу «Перехідні положення» ЗК України договір оренди землі вважається поновленим без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, якщо строк дії такого договору закінчився після введення воєнного стану щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення [5]. Така позиція законодавця роз'яснюється Мінагрополітики тим, що серед людей, які тимчасово виїхали за кордон після повномасштабного вторгнення, є велика кількість землевласників, а тому для забезпечення функціонування зе-

мельних відносин у звичайному режимі договори оренди поновлюються [8].

Варто зауважити, що до пп. 1 п. 27 внесено зміни від 19.10.2022, відповідно до яких договори оренди землі вважаються поновленими на рік, якщо строк дії такого договору закінчився після введення воєнного стану до набрання чинності Законом 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». Положення щодо пролонгації договорів оренди викликали багато запитань та практичних проблем реалізації відповідної норми. Верховний Суд роз'яснив норми законодавства щодо пролонгації договору оренди землі в умовах воєнного стану та зазначив, що відповідно до п. 27 розділу «Перехідних положень» ЗК України в період із 7 квітня 2022 року до 19 листопада 2022 року договори оренди земельної ділянки були поновлені на один рік без волевиявлення сторін договору, строк яких сплинув у цей проміжок часу. Законом прямо визначено юридичний факт, з яким закон пов'язує поновлення дії договорів оренди саме без волевиявлення сторін [9]. Тобто дане положення застосовується тільки до тих договорів оренди землі сільськогосподарського призначення, строк дії яких закінчився після введення воєнного стану та до набрання чинності законом, яким відновлювалася система оформлення прав на землю сільськогосподарського призначення.

Відповідно до пп. 2 п. 27 під час призупинення функціонування Державного земельного кадастру передаються в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва до одного року земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім тих, що в постійному користуванні осіб, які не належать до державних чи комунальних підприємств, установ, організацій). Також підлягають передачі в оренду залишені у колективній власності відповідних товариств, нерозподілені та невитребувані земельні ділянки і земельні частки (паї). Такі землі передаються в оренду з укладенням електронного договору без проведення земельних торгів та без присвоєння кадастрового номера. Також зазначено, що право оренди земельної ділянки, переданої в оренду відповідно до підпункту 2, не підлягає державній реєстрації. Водночас державній реєстрації підлягає договір оренди землі, а також зміни до нього. Державна реєстрація договору

оренди землі здійснюється відповідною військовою адміністрацією. Особливістю таких договорів оренди землі є те, що вони не можуть бути поновлені чи укладені на новий строк та припиняються зі спливом строку, на який були укладені [5]. Відповідно до пп. 2 п. 27 встановлюється обмеження щодо розміру орендної плати, яка не може перевищувати 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки, орендар не має права на компенсацію витрат пов'язаних з поліпшенням земельної ділянки, поновлювати чи укладати договір оренди землі на новий строк, придбавати орендовану земельну ділянку, використовуючи своє переважне право орендаря та передавати земельну ділянку в суборенду. Встановлюються обмеження щодо зміни цільового призначення орендованої земельної ділянки, відчуження права оренди та передачі такого права у заставу та інші обмеження.

Відповідно до пп. 8 п. 27 постійні користувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності (крім державних і комунальних підприємств, установ, організацій) та емфітевти на період дії воєнного стану наділяються правом передавати належні їм на відповідних правах земельні ділянки в оренду строком до одного року для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Згідно з положеннями законодавства право оренди землі підлягає державній реєстрації, крім випадків, якщо договір оренди земельної ділянки укладений у період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України. У такому разі право оренди землі виникає з дня державної реєстрації договору оренди землі відповідною військовою адміністрацією. Проте право оренди земельної ділянки повинно бути зареєстроване впродовж двох місяців з дня відновлення функціонування Державного земельного кадастру [5].

Відповідно до пп.2 п.27 словосполучення «крім постійних землекористувачів, які не належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій», означає, що мова йде про постійних землекористувачів, перелічених у п. 6 – ж ч. 2 ст. 92 ЗК України. Водночас землі, якими користуються постійні землекористувачі, що **належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій, можуть** передаватися в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Відповідно до пп. 8 п. 27 постійні землекористувачі, які **належать до державних, комунальних підпри-**

**ємств, установ, організацій, не мають права** передавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. В цьому випадку варто звернути увагу на п. а ч. 2 ст. 92 ЗК України, який зазнав змін після 2022 року, зокрема, органи державної влади та органи місцевого самоврядування отримали можливість набувати право постійного землекористування. Тобто органи влади є суб'єктами, як реалізують право державної та комунальної власності на землю, можуть набувати право постійного користування на ці ж землі, а також передавати землі, що знаходяться у постійному користуванні, в оренду. На дане положення звернули увагу Г.М. Калетнік та Т.С. Томляк, та зауважили, що «органи державної влади та органи місцевого самоврядування є суб'єктами права державної та комунальної власності на землю, а тому вони не можуть бути суб'єктами права постійного користування на одні й ті ж земельні ділянки» [6, с. 90]. З таким твердженням можна погодитися, оскільки потенційно це може призвести до практичних проблем реалізації відповідними органами своїх повноважень у сфері землекористування.

У роз'ясненні Мінагрополітики щодо застосування Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» окремо виділяється роз'яснення щодо спрощеного порядку передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності органами влади (пп. 2 п. 27) та спрощеного порядку передачі в оренду земельних ділянок постійними землекористувачами та емфітевтами (пп. 8 п. 27). Варто зазначити, що згідно з пп. 2, 8 п. 27 постійні землекористувачі (крім державних, комунальних підприємств, установ, організацій) після передачі належних їм земельних ділянок в оренду не втрачають при цьому право постійного землекористування. Проте немає жодної інформації щодо збереження права постійних землекористувачів державних, комунальних підприємств, установ. Зокрема, у роз'ясненні зазначено, що «у період дії воєнного стану постійні землекористувачі, передаючи належні їм на праві постійного користування земельні ділянки в оренду іншим особам на один рік, зберігають свої права постійного користування, але не можуть використовувати відповідні земельні ділянки до закінчення дії договору оренди землі. Слід за-

уважити, що це право не стосується постійних користувачів – державних, комунальних підприємств, установ, організацій» [8]. Відповідно до зазначеного виникає логічне питання, що саме Мінагрополітики мало на увазі зазначаючи, що до постійних користувачів державних та комунальних підприємств, установ, організацій це правило не застосовується. З точки зору засад логіки, під «правом» розглядається можливість зберегти право постійного користування хоч без можливості фізичного використання земельної ділянки. Тоді виходить, що постійні користувачі державних та комунальних підприємств, установ, організацій після передачі їх земель в оренду це право втрачають.

Відповідно до ч. 8 ст. 93 ЗК України орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи або особи, які використовують земельні ділянки на праві емфітевзису. Аналогічне положення щодо переліку орендодавців визначено у ст. 4 Закону України «Про оренду землі». У зазначеному переліку відсутні постійні землекористувачі. Як зазначає Мінагрополітики, передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності їх постійними землекористувачами та емфітевтами в оренду полягає у забезпеченні спрощеного порядку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Якщо мова йде про забезпечення спрощеного порядку надання земель в оренду, то доцільно проаналізувати поняття «спрощення». У Великому тлумачному словнику сучасної української мови поняття «спрощувати» визначається як «зводити до небагатьох форм, звільняючи від усього зайвого, ускладненого; робити легшим для здійснення, використання і т. ін.; полегшувати; робити більш доступним для розуміння» [2, с. 1378]. О. В. Борденюк робить висновки, що «внесені зміни на період воєнного стану, стосувались лише процедури поновлення договорів оренди та суборенди, за якими останні автоматично поновлювались на один рік» [1, с. 209]. Тобто теоретично спрощений порядок передачі в оренду земель мав би полягати в полегшенні здійснення формальних процедур (укладення договору оренди, реєстрації права оренди землі).

Частково законодавець так і зробив, наприклад, у разі призупинення дії Державного земельного кадастру право оренди землі не реєструється, проте реєструється договір оренди землі та підписується електронним цифровим підписом. Проте надання ширшому колу осіб

статусу орендодавця, а також поєднання в особі органів влади розпорядника та набувача прав на землю, на нашу думку, стосується загальних засад оренди землі, а це у свою чергу не може бути об'єктом змін у межах спрощення формальних та процедурних вимог. Г. І. Грещук та Б. П. Ратушна вважають, що «зазначені зміни покликані гарантувати використання за цільовим призначенням максимальної кількості сільськогосподарських земель в Україні на умовах оренди, а також спростити та пришвидшити порядок передачі в оренду таких земель» [3, с. 146] Звісно, адаптація законодавства до умов воєнного стану потребує внесення змін, які стосуються укладення, виконання та припинення договорів оренди землі. Однак закон повинен залишатися гарантією законності та правової визначеності навіть в таких умовах. Тому важливо чітко розрізняти процедури, які можуть бути спрощені, і фундаментальні норми, що забезпечують функціонування правового інституту.

Відповідно до пп. 9 п. 27 розділу «Перехідні положення» ЗК України передбачається право передачі орендарями та суборендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення всіх форм власності в користування до одного року. Варто зазначити що така передача відбувається без згоди власника земельної ділянки на підставі письмового договору про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, якій передається право користування земельною ділянкою, що укладається в електронній формі. Право оренди, суборенди землі виникає з дня державної реєстрації договору про передачу права землекористування відповідною військовою адміністрацією. У роз'ясненні Мінагрополітики передбачено, що предметом договору про передачу права землекористування можуть бути право оренди землі або право суборенди землі. Мінагрополітики зазначило, що передача права оренди, суборенди землі за таким договором має тимчасовий характер та необхідна тим аграріям, які продовжують свою виробничу діяльність і хотіли б збільшити площу використовуваних для цих потреб сільськогосподарських земель. Відповідно на підставі договору про передачу права землекористування право оренди землі або право суборенди землі є предметом такого договору. Конструкція договору про передачу права оренди землі схожа на договір відчуження права оренди землі сільськогосподарського призначення відповідно до ч. 5 ст. 93 ЗК України, з урахуванням того, що перший має тимчасовий характер.

**Висновки.** Нами проаналізовано основні нормативно-правові акти, що регулюють відносини оренди землі в Україні під час дії воєнного стану. Адаптація законодавства України до умов воєнного стану внесла свої корективи у правове регулювання оренди землі. Аналіз законодавчих змін після введення воєнного стану дозволяє стверджувати, що основною метою законодавця було максимально спростити усі процедури набуття, реєстрації та припинення прав на землю. Зокрема, вагома частина змін стосується передачі земель сільськогосподарського призначення в оренду для товарного сільськогосподарського виробництва, передачі прав оренди, укладення договорів оренди землі та реєстрації права оренди землі. Нами виявлені певні недоліки нового нормативно-правового регулювання, які, як видається, можуть негативно вплинути на функціонування правового інституту оренди землі. Зокрема, аналіз спрощеної процедури показав, що на сьогодні розширено коло осіб, які можуть здавати землю в оренду та звертається увага на поєднання в особі органів влади розпорядника та набувача прав на землю. На нашу думку, такі нормативні зміни не зовсім відповідають загальній тенденції спрощення законодавства в умовах воєнного стану та виходять за межі спрощення формальних та процедурних вимог.

#### **Вівчаренко О.А., Мироненко І.В., Мороз Г.В. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ**

Стаття присвячена актуальним питанням правового регулювання оренди землі після введення воєнного стану на території України. У статті досліджуються основні нормативно-правові акти, які регулюють відносини оренди землі. Висвітлюються питання, пов'язані із впливом воєнного стану на порядок укладення та припинення договорів оренди землі. Особлива увага приділяється тимчасовим обмеженням, які було запроваджено у зв'язку з воєнним станом. Аналізується, як зміни в законодавстві впливають на можливість передання в оренду земельних ділянок фізичним та юридичним особам, продовження строків оренди землі та тимчасове призупинення деяких вимог щодо нотаріального посвідчення договорів оренди.

Досліджуються особливості передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення постійними землекористувачами. Аналізується спрощений порядок передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності органами влади, а також спрощений порядок оренди для тих самих цілей постійними землекористувачами та емфітевтами.

З'ясовуються особливості договірної конструкції передачі права оренди, суборенди землі за договором про передачу права землекористування. Звертається увага на той факт, що до земельного законодавства, яке регулює відносини оренди землі, внесено чимало змін для спрощення процедури здачі земель в оренду для товарного сільськогосподарського призначення. У статті аналізується вплив воєнного стану на нормативно-правове регулювання оренди земель в Україні, зокрема щодо спрощення процедур оренди, що дає змогу забезпечити більш ефективне використання земельних ресурсів в умовах надзвичайної ситуації. Аналізується поняття «спрощеного порядку» з точки зору надання ширшому колу осіб статусу орендодавця та поєднання в особі органів влади ролі розпорядника та набувача прав на землю.

**Ключові слова:** земельна ділянка, земельні відносини, землекористування, договір оренди землі, оренда землі, право оренди землі, обмеження земельних прав, продовольчий інтерес, продовольча безпека.

#### **СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ**

1. Борденюк О. В. Договір оренди землі в умовах воєнного часу. *Аналітично-порівняльне правознавство*. № 3. С. 205–209, 2023.
2. Великий тлумачний словник сучасної української мови / уряд. В. Т. Бусел. Київ: ІРПНБ. ВТФ «Перун», 2005. 1728 с.
3. Грешук Г.І. Ратушна Б.П. Особливості правового регулювання договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. № 10. 2022. с. 144–147.
4. Державна служба з питань геодезії картографії та кадастру. Офіційний сайт. URL: <https://land.gov.ua/index.php/monitoring-zemelnykh-vidnosyn/>
5. Земельний кодекс України: Закон України № 2768-III від 25.10.2001. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. ст. 27.
6. Калетнік Г. М., Томляк Т. С. Актуальні проблеми земельних відносин в умовах воєнного стану та шляхи їх вирішення. *Економіка, фінанси, менеджмент: актуальні питання науки і практики*. 2022. № 2. С. 79–97.
7. Коваленко Т.О., Заєць О.І. Обмеження земельних прав громадян в умовах воєнного стану в Україні. Серія ПРАВО. Випуск 76: частина 2. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету*. 2023. С. 16–23.
8. Роз'яснення Мінагрополітики від 08.04.2022 р. «Закон про продовольчу безпеку в умовах воєнного стану: роз'яснення щодо застосування» URL: <https://document.vobu.ua/doc/11197>
9. Постанова Верховна Суду від 29.03.2023, судова справа № 563/376/22-ц URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110083750>

**Vivcharenko O.A., Myronenko I.V., Moroz G.V. LEGAL REGULATION OF LAND LEASING UNDER MARTIAL LAW**

The article is devoted to topical issues of legal regulation of land lease after the introduction of martial law in Ukraine. The article examines the main normative legal acts that regulate the relations of land lease. Issues related to the impact of martial law on the procedure for concluding and terminating land lease agreements are covered. Particular attention is paid to temporary restrictions that were introduced in connection with martial law.

It analyzes how changes in legislation affect the possibility of leasing land to individuals and legal entities, the extension of land lease terms and the temporary suspension of certain requirements for notarization of lease agreements. Issues related to simplifying the procedures for transferring land for rent are also being investigated. The amended provisions of the legislation on the conclusion and prolongation of lease agreements are considered without the need for the personal presence of the parties, which contributes to ensuring the uninterrupted use of land resources even in wartime conditions. Attention is drawn to the peculiarities of the lease of agricultural land by permanent land users. The article examines the simplified leasing procedure for conducting commercial agricultural production on agricultural land plots of state and communal ownership, managed by authorities and local self-government bodies, as well as the simplified leasing procedure for the same purpose by permanent land users and emphyteusis holders.

The features of the contractual design of the transfer of the right to lease and sublease of land under the contract on the transfer of land use rights are clarified. Attention is drawn to the fact that many changes have been made to the land legislation regulating land lease relations to simplify the procedure for leasing land for commercial agricultural purposes. The article analyzes the impact of martial law on the regulatory regulation of land leases in Ukraine, in particular, on simplification of lease procedures, which makes it possible to ensure more efficient use of land resources in an emergency. The concept of a “simplified procedure” is analyzed in terms of granting a broader range of individuals the status of lessor, as well as combining in government authorities both the roles of land manager and acquirer of land rights. This pertains to the general principles of land leasing, which in turn cannot be subject to change within the framework of simplifying formal and procedural requirements.

**Key words:** land, land relations, land use, land lease contract, land lease, land lease right, land rights restriction, public food interest, food security.