СТВОРЕННЯ УМОВ ДЛЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОДОВОЛЬЧОЇ БЕЗПЕКИ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

07 квітня 2022 року набув чинності Закон України прийнятий 24 березня 2022 року № 2145-IХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану»

Фактично весь спектр змін стосується регулювання орендних відносин у сфері земельного права, та поширюється в основному на чотири типи ймовірних договірних відносин:

договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану;

передача в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності;

передача в оренду земельних ділянок землекористувачами, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності на праві постійного користування;

передача в оренду земельних ділянок орендарями та суборендарями.

Зараз ми розберемо схожості та відмінності у внесених змінах відносно до кожного типу орендних відносин.

Під час дії воєнного стану вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану. Ця норма стосується земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної, державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані в оренду органами місцевого самоврядування. Тобто без будь-яких дій строки договорів оренди, що закінчилися під час дії воєнного стану, автоматично пролонгуються на один рік, а як же бути з власниками земельних ділянок, які самостійно хочуть обробляти належну їм землю, і до введення воєнного стану вжили всіх необхідних заходів для припинення орендних відносин (надіслали листи-повідомлення, закупили посів матеріал, придбали ГСМ)?

Під час дії воєнного стану можливо взяти в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, також не витребуванні та не розподіленні земельні ділянки та частки колишніх сільськогосподарських підприємств.

Передача в оренду вказаних земельних ділянок здійснюється на таких умовах:

розмір орендної плати не може перевищувати 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

Орендар 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.

Передача в оренду таких земельних ділянок здійснюється без проведення земельних торгів. Земельні ділянки, права оренди щодо яких виставленні на земельні торги, але не завершенні, можуть бути переданні в оренду на вищезазначених умовах, такі земельні торги вважаються скасованими, оголошення нових земельних торгів забороняється.

Формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється за рішенням органу, уповноваженого передавати земельну ділянку в оренду, та затверджується таким органом.

Під час дії воєнного стану землекористувачі, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності на праві постійного користування (в основному це землі для ведення фермерського господраства), емфітевзису, можуть передавати такі земельні ділянки в оренду строком до одного року

Під час дії воєнного стану орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності можуть передавати на строк до одного року належне їм право оренди, суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Така передача здійснюється без згоди власника земельної ділянки.

Що ж об’єднує останні три типи договорів оренди

Земельні ділянки надаються в оренду не більше ніж на один рік і виключно для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Договір оренди може передбачати передачу декількох земельних ділянок одним власником, розпорядником або користувачем.

Договір оренди не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено.

Договір оренди землі укладається в електронній формі.

Право оренди земельної ділянки не підлягає державній реєстрації, але обов’язкова державна реєстрація самого договору оренди землі, що здійснюється районною військовою адміністрацією. Державна реєстрація договору оренди здійснюється за заявою власника, розпорядника або користувача земельної ділянки (орендодавця). Районна військова адміністрація повинна вести книгу реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану, в якій і здійснюється державна реєстрація договорів.

Укладення договорів оренди здійснюється без внесення відомостей до Державного земельного кадастру та Державного реєстру прав на нерухоме майно.

Припинення або скасування воєнного стану не є підставою для припинення або зміни договорів оренди землі.

Також потрібно зазначити, що під час дії воєнного стану забороняється безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації.

ПІДСУМОВУЮЧИ 

Вказаними змінами Держава хоче забезпечити стале та безперебійне виробництво сільськогосподарської продукції, яке надзвичайно важливе у воєнний час.

Інформація підготовлена юристом «Новомиколаївського бюро правової допомоги» Запорізького місцевого центру з надання БВПД [Олександр Котов](https://www.facebook.com/groups/824079448445658/user/100013729358693/?__cft__%5b0%5d=AZVqRzVVj-zYUA9N8DDivY_GdmqlcXZRPnho43vNdo1Hsc5Pg9Ig7mdjXbwOzfFp37SoDC89_YDQUTXM6JHMYThLXmYUreVgoXtNYO9YVWElzgxd7SW2BhZoUFB5GDQhSOXbTBtqO19_N8BnXw2xzb8x0Doe5oVfKZWTrAr9lhVzZw&__tn__=-%5dK-y-R)им

Якшо у вас залишились питання щодо змін в земельному законодавстві, ви можете задати їх за тел. 0959454853

РАЗОМ ПЕРЕМОЖЕМО! 