

DOI <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-313-2-27>

**LEGAL ASPECTS OF ACQUISITION OF RIGHT
FOR LEASE OF AGRICULTURAL EARTH ARE
IN UKRAINE DURING THE ARMED CONFLICTS**

**ПРАВОВІ АСПЕКТИ НАБУТТЯ ПРАВА ОРЕНДИ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ
ПІД ЧАС ЗБРОЙНИХ КОНФЛІКТІВ**

Rybachek V. K.

*Candidate of Legal Sciences, Senior
Teacher at the Department of
Constitutional,
International Law and Civil Law
Disciplines
Kyiv University of Intellectual Property
and Law of the National University
«Odesa Law Academy»
Kyiv, Ukraine*

Рибачек В. К.

*кандидат юридичних наук, старший
викладач кафедри конституційного,
міжнародного права та публічно-
правових дисциплін
Київський університет
інтелектуальної власності та права
Національного університету
«Одеська юридична академія»
м. Київ, Україна*

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 14 Конституції України) [1]. А найважливішою і найціннішою з точки зору забезпечення продовольчої безпеки України є категорія земель сільськогосподарського призначення. Так, 41,3 млн га або 68,5 % земельного фонду країни становлять сільськогосподарські землі, з яких на ріллю припадає 54,2%. Зокрема сільськогосподарські угіддя становлять близько 19% загальноєвропейських, у т. ч. рілля – майже 27%. Український показник площі сільськогосподарських угідь у розрахунку на душу населення є найвищим серед європейських країн і становить 0,9 га, у т. ч. 0,7 га ріллі (проти середньоєвропейських показників 0,44 і 0,25 га відповідно). Площа чорноземів в Україні становить, за різними оцінками від 15,6 до 17,4 млн. га, або близько 8 % світових запасів. Загалом на початок 2000 р. нормативна грошова оцінка земельних ресурсів України становила орієнтовно 330 трлн. грн.[2]. Згідно ч.1. ст. 23 Земельного кодексу України, зафіксовано пріоритетність земель, придатних для потреб сільського господарства: насамперед, вони повинні надаватися для сільськогосподарського використання [3].

Саме така структура земельних ресурсів обумовила розвиток агровиробництва, переважно рослинництва, завдяки чому наша держава стабільно входила до лідерів провідних світових експортерів зернових і зернобобових. Так, за минулий рік було експортовано агропродукції на загальну суму 27,8 млрд дол., що становить 41% загальноукраїнського експорту. За даними з відкритих джерел, внесок України до світового продовольчого ринку в 2021 р. був еквівалентним забезпеченню харчуванням 400 мільйонів людей [4].

Важлива роль України у забезпеченні продовольчої безпеки не лише свого населення, а й значної частини людства загалом, зумовлює необхідність відповідного реагування на правові виклики щодо ефективного використання земель сільськогосподарського призначення, а саме тих, які тимчасово не можуть використовуватися у сільськогосподарській діяльності через збройну агресію РФ.

З огляду на всі потенційні ризики і негативні наслідки війни для природи, економіки, суспільства в період дії правового режиму воєнного стану ВР України прийняла декілька законів, спрямованих на забезпечення реалізації громадянами і юридичними особами прав на землі сільськогосподарського призначення та інші категорії земель, серед яких можна назвати закони України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 року [5], який набув чинності 7 квітня 2022 р. та «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 р. [6], якими визначено процедуру автоматичного продовження, в т.ч., договорів оренди земельної ділянки та суттєво спрощено процедуру надання сільськогосподарської землі державної та комунальної власності в оренду.

Так, законом від 22 березня 2022 р. на час дії воєнного стану передбачено врегулювання питань щодо використання земель для виробництва сільськогосподарської продукції та розміщення відповідної виробничої інфраструктури, а саме:

- автоматично продовжуються на один рік договори користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення усіх форм власності, строк яких завершився під час воєнного стану, без волевиявлення сторін;

- землевласники та землекористувачі звільняються від відповідальності за невикористання земельних ділянок за їх цільовим призначенням;

- земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності можуть надаватися у користування лише для ведення товарного сільськогосподарського виробництва ;

- забороняється безоплатна приватизація земельних ділянок;
- не проводяться земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності;
- постійні користувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності можуть передавати їх в оренду для тимчасового сільськогосподарського використання строком до одного року;
- орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності без згоди землевласника можуть передавати свої права оренди, суборенди іншим особам на строк до одного року за договорами в електронній формі.

Таким чином, земельні торги щодо набуття права оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, які були оголошені і не завершені до 07.04.2022 р. (дати введення у дію Закону № 2145) вважаються скасованими.

19 жовтня 2022 р. Верховна Рада внесла зміни до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель, яким відновила онлайн-аукціони в системі Прозорро. Продажі з оренди сільськогосподарських земель державної та комунальної власності. Насамперед відновленню функціонування ринку передувало прийняття Кабміном двох постанов – постанови №480 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» та №564 «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану» [7, 8].

Так, на період військової агресії вчиняти нотаріальні та реєстраційні дії можуть тільки нотаріуси та реєстратори, які пройшли попередню перевірку та внесені Мін'юстом до відповідних переліків, які можна знайти на сайті міністерства. При цьому, встановлена вимога, що нотаріальне посвідчення договору відчуження нерухомого майна здійснює нотаріус виключно за місцезнаходженням такого майна. Однак для нерухомого майна, що знаходиться в місті Києві та Київській області встановлені виключення. Посвідчення таких угод можуть здійснювати як нотаріусам за місцезнаходженням такого майна, так і нотаріуси за місцезнаходженням однієї із сторін відповідного договору.

Вказані обмеження запроваджені з метою мінімізації можливих зловживань з угодами щодо нерухомого майна, особливо на тимчасово непідконтрольних територіях.

Отже, під час воєнного стану забороняється:

- передавати нерухоме майно до статутного капіталу юридичної особи та отримувати дане майно у зв'язку з виходом зі складу учасників;
- укладати майнові угоди про нерухомість за довіреністю від імені фізичних осіб;
- здійснювати державну реєстрацію, якщо договір був посвідчений нотаріусом у період з 25 лютого 2022 р. до дня його включення до переліку нотаріусів;
- здійснювати державну реєстрацію права власності на нерухоме майно протягом місяця з дня його придбання. Однак є виняток – заборона не діє, коли право власності набуто у порядку спадкування або державної реєстрації прав у результаті визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності;
- здійснювати державну реєстрацію на підставі договору іпотеки за споживчим кредитом, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки. Тобто, банк або фінансова установа за споживчим кредитом не можуть в позасудовому порядку звернути стягнення на предмет іпотеки.

Оскільки на сьогодні хоча б в обмеженому доступі, однак відновили роботу Державного земельного кадастру, можливим також є укладання договорів відчуження землі. Ринок запрацював з обмеженнями, які прийняті на першому етапі земельної реформи та запуску ринку сільськогосподарської землі. Тобто до 2024 р. дозволено купувати ділянки сільськогосподарського призначення лише громадянам України і в загальному розмірі до 100 га. Юридичні особи України зможуть купувати сільськогосподарську землю лише починаючи з 2024 р.

22 червня 2022 р. ООН відзначила Україну найпрестижнішою премією у сфері державного управління та надання публічних сервісів – UN Public Service Awards. У конкурсі на отримання нагороди Україну представляло державне підприємство Прозорро.Продажі, що адмініструє державну електронну торгівлю системою, в якій проходять онлайн-аукціони з продажу та здачі в оренду активів. Прозорро.Продажі була визнана кращою серед 350 проектів з 58 країн світу [9].

Також на період воєнного стану в Україні було спрощено процедуру надання в користування земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільгоспвиробництва. Так, передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення в оренду на строк до одного року для ведення товарного сільгоспвиробництва здійснюється районними військовими адміністраціями.

Все це, незважаючи на існуючі проблеми з паливом, посівним матеріалом, знищення посівів та врожаю під час бомбардувань ворожої артилерії тощо, дозволило українським виробникам зібрати майже 40 млн т зерна [10].

Література:

1. Конституція України: Основний Закон/ *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.

2. Інституційне забезпечення контролю екологічного стану ґрунтів в Україні: проблеми, шляхи вирішення (науково-аналітична записка). ДУ «Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долишнього НАН України». Л.: 2021. URL: <https://search.ukr.net/?q=%D1%87%D0%B0%D1%81%D13>.

3. Земельний кодекс України: Кодекс України; Закон від 25.10.2001 р. № 2768-III./ *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27.

4. У 2021 році Україна збільшила експорт агропродукції на 25%. URL: https://naas.gov.ua/newsukraine/element_ID=7433.

5. 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>.

6. 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>.

7. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 р. № 480. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/480-2022-%D0%BF#Text>

8. Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 07.05.2022 р. № 564. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-%D0%BF#Text>.

9. Україна отримала премію ООН за найкращий публічний сервіс – систему онлайн-аукціонів Прозоро.Продажі. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/ukrayina-otrimala-premiyu-oon-za-najkrashchij-publichnij-servis-sistemu-onlajn-aukcioniv-prozoroprodazhi>.

10. АПК-ІНФОРМ. URL: <https://www.apk-inform.com/uk/harvest>.