

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ В УМОВАХ ВОЄННОГО ЧАСУ: КЛЮЧОВІ ЗАВДАННЯ ТА ПРАВОВІ НОВЕЛИ

13 квітня 2022 року

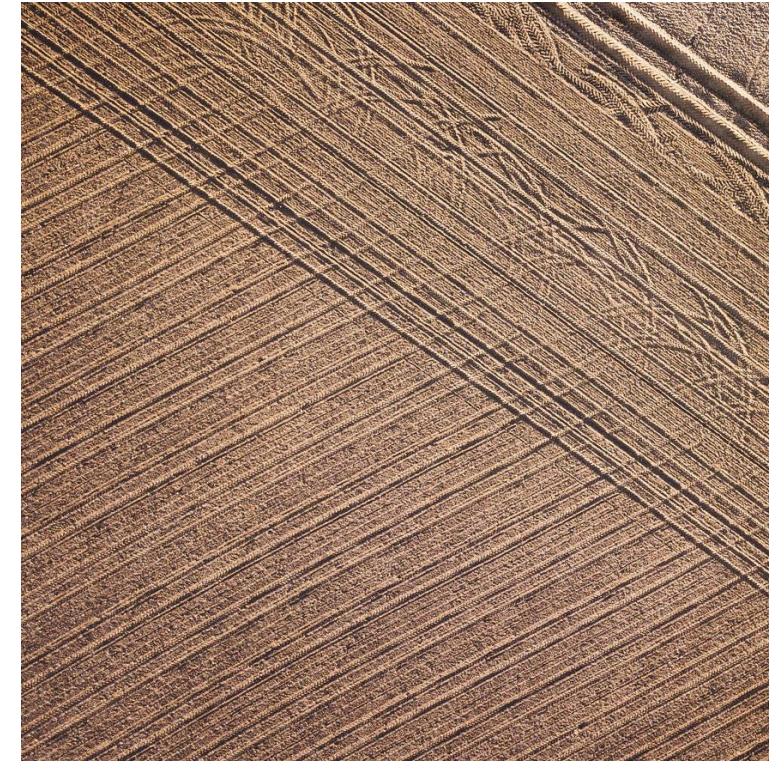


Міністерство
аграрної політики та
продовольства України



Чому земельне законодавство в умовах воєнного часу потребує змін?

- Війна вимагає **швидких та рішучих дій** для єдиної мети – відсіч збройної агресії. На війні правильне рішення, прийняте **невчасно**, за своїми наслідками часто не відрізняється від неправильного рішення.
- Правила регулювання земельних відносин мирного часу, коли процедури надання земельних ділянок **тривають місяцями**, в умовах воєнного стану показують свою **недієздатність та непристосованість** до нових реалій.
- Вирішення багатьох завдань функціонування економіки України у воєнний період, в тому числі ведення сільського господарства, прямо залежать від **швидкості прийняття управлінських рішень щодо надання земельних ділянок** відповідного цільового призначення, проведення землеустрою та реєстрації прав на землю.



Економічне зонування території України в умовах війни

Економічні зони України



МІНІСТЕРСТВО
ЕКОНОМІКИ
УКРАЇНИ

ЗОНА БОЙОВИХ ДІЙ:

- Евакуація населення;
- Подолання гуманітарної кризи (продовольство, житло, медицина, ліки);
- Відновлення критичної інфраструктури.

ЗОНА ВИСОКОЇ ЗАГРОЗИ:

- Евакуація людей;
- Релокація виробничих підприємств;
- Посилене постачання продовольства;
- Відновлення критичної інфраструктури;
- Утримання економічної активності.

БЕЗПЕЧНА ЗОНА:

- Забезпечення 100% економічної активності;
- Швидке розгортання робочих місць для ВПО;
- Посилене виробництво продовольства;
- Розширення критичної інфраструктури.

Закон України від 24.03.2022 № 2145-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану»

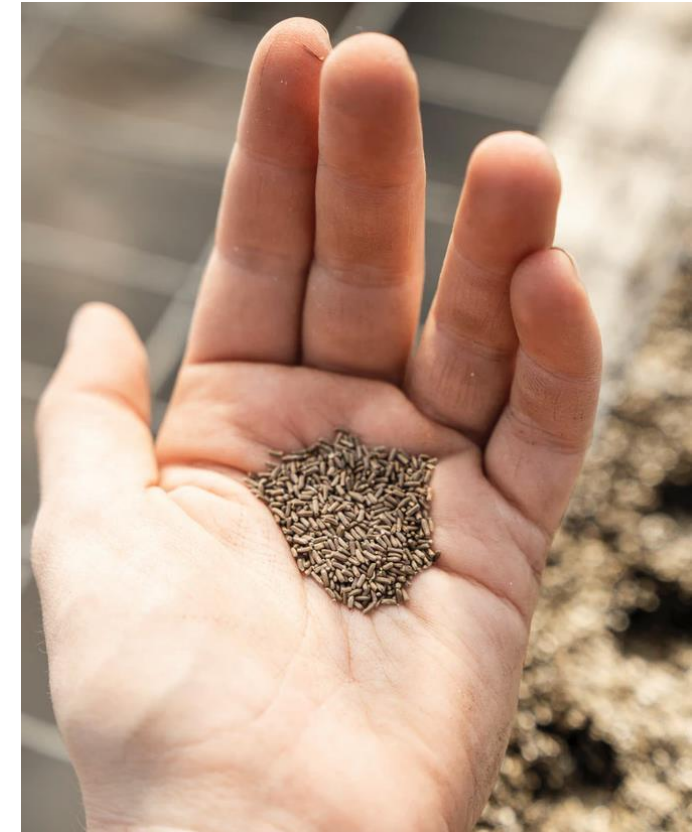
- **Ключова мета** – швидке залучення сільськогосподарських земель країни у виробництво сільськогосподарської продукції в умовах воєнного стану.
- В основу Закону покладений **пріоритет суспільних (державних) інтересів** над інтересами приватних осіб в умовах війни. Це означає, що Законом призупиняється дія деяких правових механізмів, які захищають приватні інтереси, що цілком зрозуміло в умовах російської агресії.
- Закон запровадив у законодавство деякі правові механізми, які на перше місце ставлять інтерес суспільства у забезпеченні **невідкладного використання наявних сільськогосподарських земель** для виробництва продовольства. При цьому інтереси і бажання власників і користувачів земельних ділянок у окремих випадках можуть не враховуватися.

-
- **Нові правові норми розраховані на застосування лише у період воєнного часу. Із відновленням мирного життя держава повернеться до звичних процедур регулювання земельних відносин!**



Передумови для ухвалення Закону

- У зв'язку з російським вторгненням в Україну з міркувань безпеки було **тимчасово призупинене функціонування більшості державних електронних реєстрів**, в тому числі Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав. А без їх функціонування неможливо набувати у власність та користуватися земельними ділянками за процедурою, яка передбачена земельним та іншим законодавством України.
- В умовах воєнного стану, є інші фактори, які обумовлюють необхідність запровадження на період воєнного стану особливого, **спрощеного порядку доступу до земель для виробництва сільськогосподарської продукції**. Саме такі правові механізми вводить у дію зазначений Закон на період дії воєнного стану, введеного в Україні з 24 лютого 2022 р. на один місяць – до 24 березня 2022 р. і потім продовженого до 25 квітня 2022 р.



Ключові новели нового Закону

- 1) автоматичне поновлення на 1 рік дії договорів на використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності;
- 2) спрощений порядок передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності органами влади;
- 3) спрощений порядок передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності їх постійними землекористувачами та емфітевтами;
- 4) передача орендарями та суборендарями прав оренди та суборенди земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності для ведення сільського господарства;
- 5) порядок державної реєстрації договорів щодо землі.



Автоматичне поновлення договорів

- Автоматичність поновлення договорів означає, що ні їх сторони, ні органи влади не вживають ніяких дій щодо забезпечення їх поновлення. Факт їх поновлення підтверджується двома обставинами: закінченням дії таких договорів після дати введення воєнного стану, тобто, після 24 лютого 2022 р., та в силу пункту 27 Перехідних положень Земельного кодексу України, який введений у Кодекс Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану».
- Таким чином, на підставі цих двох обставин, зазначені договори щодо використання земель, дія яких за такими договорами мала бути припинена після 24 лютого 2022 р., не втрачають свою чинність і продовжують діяти ще протягом одного року.



Швидка передача державних та комунальних земель в оренду

- Згідно з пунктом 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, земельні торги щодо передачі прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності не проводяться.
- Земельні ділянки, права оренди, емфітевзису щодо яких були раніше виставлені на земельні торги, але переможець у яких не визначений, підлягають передачі в оренду без проведення земельних торгів.
- Земельні торги щодо набуття права оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності, які були оголошені і не завершені до набрання чинності пунктом 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, вважаються скасованими.
- Оголошення нових земельних торгів щодо набуття права оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності забороняється.

Договори оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності

- **строк оренди землі** за такими договорами не може перевищувати одного року;
- **розмір орендної плати** не може перевищувати 8 відсотків (тобто може бути меншим, але не може бути більшим) нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;

Крім того, орендар земельної ділянки **не може мати 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.

Нова процедура формування сільськогосподарських земельних ділянок

- Якщо в оренду передається несформована земельна ділянка, тобто, ділянка, яка не зареєстрована у Державному земельному кадастрі та не має кадастрового номеру, має проводитися її **формування, але у спрощеному порядку**, без внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється за рішенням органу, уповноваженого передавати земельну ділянку в оренду, та затверджується таким органом.
- Спрощена **технічна документація** включає лише: пояснювальну записку; матеріали топографо-геодезичних вишукувань; відомості про обчислення площі земельної ділянки; кадастровий план земельної ділянки; перелік обмежень у використанні земельної ділянки; відомості про встановлені межові знаки. Така технічна документація є обов'язковим додатком до договору оренди землі. **Без неї договір не має юридичної сили.**



Міністерство
аграрної політики та
продовольства України



Постійне користування та оренда

- 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.
- Отже, у період дії воєнного стану постійні землекористувачі, передаючи належні їм на праві постійного користування земельні ділянки в оренду іншим особам тимчасово на один рік, зберігають свої права постійного користування, але не можуть використовувати відповідні земельні ділянки до закінчення дії договору оренди землі.

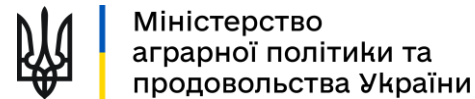


Передача орендарями та суборендарями прав оренди та суборенди

- Через російське вторгнення в Україну деякі сільськогосподарські підприємства, фермерські господарства, а також громадяни припинили свою виробничу діяльність та, відповідно, перестали використовувати для виробництва сільськогосподарської продукції набуті раніше на праві оренди та суборенди земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Оскільки для багатьох з таких орендарів та суборендарів **припинення використання земель є тимчасовим** і вони планують **відновити сільськогосподарську діяльність** у майбутньому, законодавець надав їм можливість **тимчасової передачі прав оренди і суборенди земельних ділянок** тим аграріям, які продовжують свою виробничу діяльність і хотіли б збільшити площу використовуваних для цих потреб сільськогосподарських земель.
- Орендарі і 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. З метою прискорення передачі таких земельних ділянок у користування іншим особам передача прав оренди і суборенди землі здійснюється **без згоди власника земельної ділянки на підставі письмового договору про передачу права землекористування** між землекористувачем та особою, якій передається право користування земельною ділянкою.

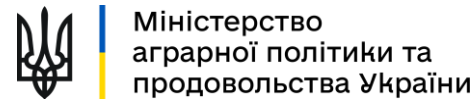
Яких змін очікувати у земельному законодавстві найближчим часом?

- В умовах тимчасового призупинення роботи Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру, територіальні громади сіл, селищ, міст отримають можливість передавати в оренду земельні ділянки, що переходять до комунальної власності територіальних громад, без державної реєстрації права комунальної власності такі земельні ділянки.
- Оперативне надання земельних ділянок державної, комунальної власності в оренду для розміщення виробничих потужностей підприємств, що переміщені (евакуйовані) із зони бойових дій, портів, а також товарного сільськогосподарського виробництва, без проведення земельних торгів із жорсткими обмеженнями умов оренди.
- У разі неможливості надання витягів з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки Міністерство аграрної політики та продовольства України буде уповноважене затверджувати усереднені показники нормативної грошової оцінки земель на одиницю площі, які можуть застосовуватися у випадках обов'язкового проведення нормативної грошової оцінки земель.
- Міністерству аграрної політики та продовольства України буде надане право призупиняти та відновлювати функціонування Державного земельного кадастру з міркувань безпеки, встановлювати обмеження щодо повноважень державних кадастрових реєстраторів та інші особливості ведення Державного земельного кадастру в умовах воєнного часу.



Яких змін очікувати у земельному законодавстві найближчим часом?

- Для оперативного вирішення завдань експлуатації та підтримання в належному стані об'єктів технічної інфраструктури в умовах воєнного часу оператору газотранспортної системи, оператору газорозподільної системи, оператору системи розподілу, оператору системи передачі, підприємствам централізованого водопостачання і водовідведення, теплогенеруючим, теплотранспортуючим, теплопостачальним організаціям, операторам електронних комунікацій надається право безперешкодного та безкоштовного доступу до земельних ділянок усіх форм власності, на яких розташовані об'єкти таких операторів, підприємств, організацій, а також в межах їх охоронних (спеціальних) зон. Гранично спрощуються умови проведення капітальних та інших планових робіт, а також ліквідації аварії або загрози її виникнення (аварійних ситуацій).
- Створюються правові передумови для забезпечення громадян та суб'єктів підприємницької діяльності в умовах воєнного часу послугами зі складання документації із землеустрою, топографо-геодезичних і картографічних робіт, оцінки майна, експертної грошової оцінки земельних ділянок, що є критичними для функціонування земельно-майнових відносин. У період воєнного стану запроваджується надання органами Служби безпеки України спеціальних дозволів на виконання топографо-геодезичних вишукувань.



Дякую за
увагу!

