Практичні питання застосування ОМС Законів України та інших Нормативно-правових актів щодо особливостей реєстрації договорів оренди та прав користування земельними ділянками в умовах воєнного стану[1]

Відповідно до Закону України від 12.05.2022 № 2247-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» та Закону України від 24.03.2022 р. № 2145-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану».

Умовно питання реєстрації договорів оренди та прав користування можливо розділити на наступні складові частини які мають особливості:

1. Реєстрація поновлення договорів;
2. Реєстрація нових договорів;
3. Реєстрація змін до існуючих договорів.

Реєстрація поновлення договорів

Згідно підпункту 1 пункту 27 розділу X Земельного кодексу вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів **і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно** договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення:

а) державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані в оренду органами місцевого самоврядування;

б) приватної власності;

Враховуючи викладене для ділянок сільськогосподарського призначення всіх форм власності продовження строків оренди відбувається на підставі наведеного вище підпункту автоматично, та не потребує жодних додаткових дій стосовно реєстрації такого поновлення або пов'язаних з ним прав.

Слід зауважити що зазначена норма стосується:

А) лише земельних ділянок сільськогосподарського призначення!

Б) лише договорів строк оренди за якими закінчився після введення воєнного стану та набрання чинності законом 2145-IX тобто з 07.04.2022. Договори які закінчились до набрання чинності зазначеного Закону (з 24.02.2022 по 07.04.2022) автоматично не поновлені, та потребують додаткових дій для поновлення у відповідності з загальними вимогами.

Процедура укладання та реєстрації поновлення договорів оренди, що здійснюється щодо земельних ділянок несільськогосподарського призначення, відповідає загальноприйнятій, що використовувалась в мирний час. В такому випадку поновлення договорів оренди землі здійснюється з урахуванням положень статей 122, 126 та 126[1] Земельного Кодексу України,

[1] Роз'яснення сформовано на базі запитань отриманих від представників ОМС під час вебінару «Земельні ресурси – як основа ефективної релокації», проведеного Програмою USAID DOBRE у співпраці з ВАОТГ

статей 32^2 та 33 Закону України «Про оренду землі» та Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно». Єдиними обмеженнями стосовно практичної реалізації зазначеного механізму є необхідність у фактичному функціонуванні Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру та відповідних територіальних установ та організацій. Таким чином однією з головних переваг підходу, що визначений у підпункті 1 пункту 27 розділу X ЗКУ є можливість здійснення навіть за умови зупинення функціонування зазначених реєстрів.

Реєстрація нових договорів

Під час дії правового режиму військового стану реєстрація договорів оренди для земельних ділянок сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення суттєво відрізняється. Це пов'язується з спрощеним механізмом оренди та реєстрації земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що введено на території України з метою забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану.

Щодо ділянок сільськогосподарського призначення які надаються в оренду за спрощеною процедурою згідно підпункту 2 пункту 27 розділу X - передача в оренду **для ведення товарного сільськогосподарського виробництва** на строк до одного року земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності в підпункті «е» визначено наступне:

«право оренди земельної ділянки, переданої в оренду відповідно до підпункту 2 цього пункту, не підлягає державній реєстрації. Договір оренди землі, а також зміни до нього, договір про розірвання такого договору оренди підлягає державній реєстрації. Державна реєстрація договору оренди землі здійснюється районною військовою адміністрацією в порядку, визначеному підпунктом 10 пункту 27 розділу X ЗКУ. Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору оренди земельної ділянки».

Таким чином в зазначеному вище випадку право оренди не реєструється взагалі а реєструється безпосередньо сам договір оренди військовою адміністрацією.

Зазначені спрощення стосуються лише договорів оренди:

1. земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва!
2. державної та комунальної власності (крім тих, що перебувають у постійному користуванні осіб, які не належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій), а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв).
3. за якими ділянки передаються в оренду на строк до одного року за спрощеною процедурою без земельних торгів.

Для інших земельних ділянок, наприклад приватної форми власності або щодо яких використання відмінне від ведення товарного сільськогосподарського виробництва, застосовується стандартна процедура та відповідні вимоги щодо реєстрації.

Звертаємо увагу що відповідно до підпункт 7, п.27 розділу Х земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності не проводяться! Нагадуємо що обов'язковість та порядок проведення земельних торгів визначені в ст. 134-135 ЗКУ.

Зазначені положення закріплені також в підпункті 10 пункту 27 розділу Х ЗКУ де визначено, що в книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану яка ведеться районною військовою адміністрацією у паперовій та електронній формах здійснюється державна реєстрація договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, переданих в оренду органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, а також договорів про внесення змін до зазначених договорів, договорів про розірвання зазначених договорів.

Таким чином під час дії воєнного стану державна реєстрація договорів щодо земель сільськогосподарського призначення здійснюється в книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань відповідно до Закону, поряд з цим згідно роз'яснень міністерства юстиції: «*положення Закону № 2145 не забороняють та не передбачають певних обмежень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень щодо таких договірних відносин*».

У випадку державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок у книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану зазначаються:

- площа, місце розташування, цільове призначення земельної ділянки, що передається в оренду;
- строк договору оренди (із зазначенням дати початку та дати закінчення дії договору);
- відомості про сторони договору: для громадянина України - фізичної особи - підприємця - копія довідки про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків або копія паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку в паспорті); для юридичної особи - найменування, ідентифікаційний код у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, місцезнаходження юридичної особи, посада та прізвище, ім'я, по батькові особи, яка підписує договір від імені юридичної особи;
- реєстраційний номер договору оренди;
- відомості про зміну, розірвання договору оренди (із зазначенням підстави розірвання);

Форма книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин. Порядок ведення книги визначений наказом Мінагрополітики від 11.04.2022 №219 «Про затвердження форми книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану» що зареєстрований в Мінюсті 15.04.22 №429\37765.

Порядок державної реєстрації згідно положень підпункту 10 пункту 27 розділу Х ЗКУ:

- підстава - заява орендодавця в електронній формі;
- додатки примірник договору копії документів;
- строки розгляду 5 робочих днів.

Зверніть увагу! Право оренди за договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення що укладено до вступу в силу закону 2145-IX, тобто до 07.04.2022 реєструється в ДРРП на нерухоме майно.

Також слід відзначити значну кількість запитань, щодо дати з якої обчислюється дата закінчення договору оренди земельної ділянки, укладеного з врахуванням вимог п.27 Розділу X ЗКУ. Відповідно до положень ст. 19 Закону України про оренду землі - дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права. З метою уникнення непорозумінь дату закінчення договору оренди доцільно зазначати безпосередньо в тексті договору.

Реєстрація змін до існуючих договорів.

Процедура реєстрації змін до існуючих договорів оренди що здійснюється щодо земельних ділянок як сільськогосподарського так і несільськогосподарського призначення відповідає загальноприйнятій практиці, що використовувалась в мирний час. Зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін з урахуванням положень статей 122, 123 Земельного Кодексу України, статі 30 Закону України «Про оренду землі» та Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно». Єдиними обмеженнями стосовно практичної реалізації зазначеного механізму є необхідність у фактичному функціонуванні Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру та функціонуванні на відповідній території таких установ та організацій.

Корисні посилання. Роз'яснення Мінюсту щодо реєстрації договорів оренди землі за посиланнями:

https://www.kmu.gov.ua/news/minyust-yak-zareyestruvati-dogovir-orendi-zemelnoyi-dilyanki-v-umovah-voyennogo-stanu - Як зареєструвати договір оренди земельної ділянки в умовах воєнного стану

https://minjust.gov.ua/files/general/2022/07/27/20220727163523-73.pdf - формування єдиної практики державної реєстрації речових прав на земельні ділянки у зв'язку з набранням чинності Закону України від 24 березня 2022 року № 2145-IX

Посилання на НПА, що згадані у цьому роз'ясненні:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Режим доступу до ресурсу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text
2. «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. Режим доступу до ресурсу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text
3. «Про оренду землі» Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. Режим доступу до ресурсу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text
4. «Про затвердження форми книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану» Мінагрополітики; Наказ, Форма типового документа від 11.04.2022 № 219. Режим доступу до ресурсу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0429-22#Text

5. «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. Режим доступу до ресурсу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text
6. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV Режим доступу до ресурсу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text

(c) Ця публікація стала можливою завдяки щирій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID). Зміст є відповідальністю Глобал Ком'юніті з (Global Communities) і не обов'язково відображає точку зору USAID чи Уряду Сполучених Штатів.