

## **Закон про продовольчу безпеку в умовах воєнного стану: роз'яснення щодо застосування**

Епоха війни вимагає швидких та рішучих дій, підпорядкованих єдиній меті – відсічі 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 засвідчують свою недієздатність та непристосованість до нових реалій. Тому 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.

24 березня 2022 р. Верховна Рада України конституційною більшістю голосів прийняла Закон України **«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану»**, який спрямований на 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. Натомість 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.

Слід спеціально підкреслити - нові правові норми розраховані на застосування лише у період воєнного часу. Із відновленням мирного життя держава повернеться до звичних процедур регулювання земельних відносин.

**Як застосовувати норми цього Закону?** Після набрання ним чинності у день опублікування його норми вводяться до Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України та до перехідних положень деяких інших законів України. Тому при застосуванні цього Закону потрібно посилатися не на його текст, а на відповідні пункти перехідних положень інших законів. У Земельному кодексі України це пункти 27 і 28 Розділу X «Перехідні положення».

На жаль, у зв'язку з російською агресією проти України через міркування 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 земельних ділянок за процедурою, яка передбачена земельним та іншим законодавством України. Крім того, в умовах воєнного стану, мають місце і 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.

Зокрема, Закон вводить у законодавство спрощені правові механізми, які забезпечують:

- 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) передачу 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.

## **1. Автоматичне поновлення дії договорів на використання землі**

Із початку війни в Україні зареєстровано 6,4 млн внутрішніх переселенців та 3,7 млн переселенців, які тимчасово виїхали за кордон. Значна частина з них є землевласниками, а це значно ускладнює функціонування орендних земельних відносини у звичному режимі. Тому договори щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення - суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану, тобто, після 24 лютого 2022 р., вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів про таке поновлення і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав (підпункт 1 пункту 27 Перехідних положень Земельного кодексу України). Поновлення договорів відбувається автоматично в силу Закону. Таке поновлення поширюється на договори щодо земель 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.

Автоматичність поновлення зазначених 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.

## **2. Спрощений порядок передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності органами влади**

Оскільки «довоєнним» земельним законодавством передбачена досить тривала і складна процедура вирішення питань щодо передачі державних і комунальних земель в оренду та оформлення такої передачі (розробка проектів землеустрою, проведення земельних аукціонів тощо), що в умовах воєнного часу країна не може собі дозволити, то Закон призупиняє на період воєнного часу застосування великої кількості таких процедур з метою полегшення та прискорення доступу аграріїв до землі. В умовах війни для сільського господарства мають бути використані усі доступні землі протягом найближчих декількох тижнів.

**Землі державної і комунальної власності, на які поширюється спрощена процедура передачі в оренду.** Спрощена процедура застосовуватимуться до передачі в оренду всіх сільськогосподарських земель державної та комунальної власності, крім тих, що перебувають у постійному користуванні громадян та приватних юридичних осіб, громадських організацій тощо.

Передача зазначених земель в оренду здійснюється з дотриманням відповідних норм Земельного кодексу України, Закону «Про оренду землі» тощо, але з урахуванням вимог зазначеного Закону, які відображені в пункті 27 Розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України. Маємо підкреслити, що якщо між нормою Розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України та відповідною за змістом нормою основної частини цього Кодексу або нормою іншого закону існує суперечність, то застосуванню підлягає відповідна норма Перехідних положень. **Пам'ятайте, що ті норми Перехідних положень будь-якого закону, які суперечать або не співпадають зі змістом аналогічних норм основної частини закону, мають вищу юридичну силу, ніж останні.**

**Земельні торги в умовах воєнного стану.** За загальним правилом, передбаченим частиною 1 ст. 134 Земельного кодексу України, права на земельні ділянки державної та комунальної власності можуть набуватися виключно на земельних торгах (аукціонах). Водночас Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» скасував дію цього правила щодо набуття прав на землі сільськогосподарського призначення державної та

комунальної власності. 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. А земельні ділянки, права оренди, емфітевзису щодо яких були раніше виставлені на земельні торги, але переможець у яких не визначений, підлягають передачі в оренду на умовах, визначених підпунктом 2 цього пункту, тобто, без проведення земельних торгів. Нарешті, 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. При цьому оголошення нових земельних торгів щодо набуття права оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності забороняється.

**Зміст договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності.** Звертаємо увагу, що пунктом 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України вводяться змінені положення щодо порядку укладення договору оренди землі, змісту прав і обов'язків орендодавця та орендаря земель у порівнянні з тими, які передбачені ст.ст. 93, 95, 96, 122, 123 та деякими іншими статтями Земельного кодексу України, а також статтями Закону України «Про оренду землі» тощо. Зокрема, підпункт 2 пункту 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України вводить нові положення щодо умов оренди землі, які підлягають відображенню у договорі оренди землі. Так, цей пункт передбачає, що:

1) строк оренди землі за такими договорами не може перевищувати одного року. Вимоги Земельного кодексу України та Закону України "Про оренду землі" щодо мінімального строку договору оренди землі у 7 років до таких договорів не застосовуються. Водночас якщо договір оренди землі, укладений відповідно до підпункту 2 пункту 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, закінчився до збирання врожаю, посіяного орендарем на земельній ділянці, орендар має право на збирання такого врожаю з компенсацією ним орендодавцю збитків, спричинених тимчасовим зайняттям земельної ділянки, у розмірі орендної плати за період з дня закінчення строку дії договору оренди до дня закінчення збирання врожаю;

2) 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, а передачі ділянки в оренду проводиться без проведення земельних торгів.

Крім того, орендар земельної ділянки за таким договором 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.

Всі ці положення також мають бути відображені у договорах оренди землі, за якими передаються органами влади в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності. Цей пункт встановлює і особливі вимоги до форми такого договору: він укладається лише в електронній формі, та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця.

Після укладення договору оренди землі його примірник протягом трьох робочих днів має бути надісланий орендодавцем, тобто, органом влади, який передав земельну ділянку в оренду, електронною поштою до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (або до визначеного ним територіального органу, державного підприємства, що належить до сфери його управління (підпункт є підпункту 2 пункту 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України).

**Крім того, договір про передачу органом влади земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності сільськогосподарським товаровиробникам в оренду:**

- 1) може передбачати передачу в оренду декількох земельних ділянок одним орендодавцем;
- 2) не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено, тобто через один рік.
- 3) не містить відомостей про кадастровий номер земельної ділянки, яка передається в оренду, якщо кадастровий номер такій ділянці не присвоєно, у договорі оренди такої земельної ділянки кадастровий номер не зазначається.

**Формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності.** Якщо в оренду передається несформована земельна ділянка, тобто, ділянка, яка не зареєстрована у Державному земельному

кадастрі та не має кадастрового номеру, то згідно з пунктом 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України має проводитися її формування, але у спрощеному порядку, відмінному від порядку, закріпленого у ст. 79-1 Земельного кодексу України. Так, спрощене формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється 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. При цьому на відміну від вимог ст. 57 Закону України «Про землеустрій» (Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель), пункт 27 передбачає, що 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. До того ж технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється відповідно до цього пункту, не може передбачати поділ, об'єднання земельних ділянок. Така технічна документація є обов'язковим додатком до договору оренди землі. Без неї договір не має юридичної сили.

**Порядок розробки технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.** Розробка технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель може здійснюватися тільки за участю сертифікованого інженера-землевпорядника. З цією метою орган влади, який планує передати земельну ділянку в оренду (орендодавець), має укласти з розробником документації із землеустрою договір на його розробку. Оскільки технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель розробляється у спрощеному порядку, то строк виконання землевпорядною організацією зобов'язань по її розробці не може бути значним.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель складається в електронній та паперовій формі та має відповідати положенням нормативно-технічних документів, норм і правил у сфері землеустрою. Забезпечення такої відповідності покладається на виконавця – юридичної особи або фізичної особи-підприємця - сертифікованого інженера-землевпорядника, який розробив технічну документацію, та на органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які затверджують зазначену документацію.

Відповідність технічної документації положенням нормативно-технічних документів, норм і правил у сфері землеустрою в електронній формі засвідчується кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, а у паперовій формі - підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника.

**Зберігання технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.** Тимчасове зберігання технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, складеної у паперовій та електронній формах, разом із рішенням про її затвердження у період воєнного стану забезпечує орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, який її затвердив, з наступною передачею до Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель. Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, складена в електронній формі, протягом п'яти днів після її затвердження направляється органом, який її затвердив, електронною поштою до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (або до визначеного ним територіального органу, державного підприємства, що належить до сфери його управління).

**Орендодавці та орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності.** Згідно з підпунктом 2 пункту 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, орендодавцями земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності є органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування.

Водночас в Україні в день вторгнення російських військ, 24 лютого 2022 р., Указом Президента України, схваленим Верховною Радою України, введено воєнний стан, умови якого визначені Законом України «Про правовий режим воєнного стану» та деякими іншими законодавчими актами. Згідно з ст. 4 цього Закону, на територіях, на яких введено воєнний стан, для забезпечення дії Конституції та законів України, забезпечення разом із військовим командуванням запровадження та здійснення заходів правового режиму воєнного стану, оборони, цивільного захисту, громадської безпеки і порядку, охорони прав, свобод і законних інтересів громадян можуть утворюватися тимчасові державні органи - військові адміністрації.

Водночас військові адміністрації не є органами виконавчої влади і мають спеціальний статус. Згідно з ст. 122 Земельного кодексу України, до органів виконавчої влади, які наділені повноваженнями щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності, належать районні, обласні державні адміністрації, центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин (Держгеокадастр) та його територіальні органи та Кабінет Міністрів України. А розпорядження землями сільськогосподарського призначення комунальної власності територіальних громад покладене Кодексом на органи місцевого самоврядування - сільські, селищні та міські ради відповідних територіальних громад.

Водночас слід зазначити, що згідно з Законом України «Про правовий режим воєнного стану» районні та обласні військові адміністрації створюються на основі відповідних районних і обласних державних адміністрацій, які припиняють свою діяльність. Оскільки військові адміністрації створені у всіх областях і районах України, то державні адміністрації не діють. **Отже, орендодавцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення,**

які передаються в оренду за рішенням органів влади, можуть бути: щодо земель державної власності - Держгеокадастр та його територіальні органи, а щодо земель комунальної власності – ради територіальних громад.

Момент виникнення права оренди землі за договорами оренди земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності. Розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель як передумови формування земельної ділянки для передачі її в оренду, а також підписання орендодавцем і орендарем договору оренди землі є важливими етапами на шляху виникнення у орендаря права оренди землі.

## **2. Спрощений порядок передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності їх постійними землекористувачами та емфітевтами**

Крім органів влади, Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» надав право передавати в оренду земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності також приватним особам - їх постійним користувачам та емфітевтам. Згідно з підпунктом 8 пункту 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, 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. При цьому не підлягає застосуванню правило частини п'ятої статті 116 Земельного кодексу України про те, що при наданні земельної ділянки, яка перебуває у користуванні, іншій особі у користування, право користування землею попереднього землекористувача припиняється. 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. Слід зауважити, що це право не стосується постійних користувачів - державних, комунальних підприємств, установ, організацій.

Крім того, на період воєнного стану призупиняється і дія абзацу третього частини четвертої статті 102-1 Земельного кодексу України, який передбачає можливість встановлення для емфітевтів у договорах про встановлення емфітевзису заборони на передачі земельних ділянок в оренду. Це означає, що якщо у договорі про встановлення емфітевзису міститься заборона для емфітевта передавати належну йому на праві емфітевзису земельну ділянку в оренду іншій особі, то у період дії воєнного стану цей пункт такого договору застосуванню не підлягає.



**Форма договору про передачу постійним землекористувачем або емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності сільськогосподарським товаровиробникам в оренду.** Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, що передається в оренду постійним користувачем, емфітевтом, укладається в електронній формі та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця (підпункт 8 пункту 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України). Такий договір, зміни до нього, а також договір про розірвання такого договору оренди підлягають державній реєстрації, що здійснюється районною військовою адміністрацією.

**Момент виникнення у орендаря права оренди за договором про передачу постійним землекористувачем або емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності сільськогосподарським товаровиробникам в оренду.** У період дії воєнного часу право оренди земельної ділянки за договором про передачу постійним землекористувачем або емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності сільськогосподарському товаровиробнику в оренду, не підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав. Проте для його виникнення необхідно провести державну реєстрацію договору оренди районною військовою адміністрацією земельної ділянки у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану. Саме з моменту реєстрації договору оренди землі у цій Книзі у орендаря виникає право оренди відповідної земельної ділянки.

**Зміст договору про передачу постійним землекористувачем або емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності сільськогосподарським товаровиробникам в оренду.** Як зазначено вище, на період дії воєнного стану пунктом 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України вводяться змінені положення щодо порядку укладення договору оренди землі, змісту прав і обов'язків орендодавця та орендаря земель у порівнянні з тими, які передбачені ст.ст. 93, 95, 96, 122, 123 та деякими іншими статтями Земельного кодексу України, а також статтями Закону України «Про оренду землі» тощо.

Зокрема, пункт 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України вводить нові положення щодо умов оренди землі, які підлягають відображенню у договорі оренди землі. Так, цей пункт передбачає, що:

1) строк оренди землі за такими договорами не може перевищувати одного року. Вимоги Земельного кодексу України та Закону України "Про оренду землі" щодо мінімального строку договору оренди землі у 7 років до таких договорів не застосовуються;

2) розмір орендної плати не може перевищувати 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної

грошової оцінки одиниці площі ріллі по області, а передачі ділянки в оренду проводиться без проведення земельних торгів.

Крім того, орендар земельної ділянки за таким договором 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.

Всі ці положення також мають бути відображені у договорах про передачу постійним землекористувачем або емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності сільськогосподарським товаровиробникам в оренду (пункт 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України).

**Крім того, договір про передачу постійним землекористувачем або емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності сільськогосподарським товаровиробникам в оренду:**

- 1) може передбачати передачу в оренду декількох земельних ділянок одним орендодавцем;
- 2) не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено, тобто через один рік.
- 3) не містить відомостей про кадастровий номер земельної ділянки, яка передається в оренду, якщо кадастровий номер такої ділянки не присвоєно, у договорі оренди такої земельної ділянки кадастровий номер не зазначається.

### **3. Передача орендарями та суборендарями прав оренди та суборенди земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності для ведення сільського господарства**

Через російську агресію проти України 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, то Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» 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. В зв'язку з цим зазначений Закон передбачив, що 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 (підпункт 9 підпункту 2 пункту 27 Розділу X «Перехідних положень» Земельного кодексу України).

**Форма договору про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, якій передається право користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення.** Договір про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, якій передається право користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, укладається в електронній формі. Предметом такого договору можуть бути передача права оренди землі або права суборенди землі на строк до одного року. Відповідно на підставі договору про передачу права землекористування право оренди землі або права суборенди землі тимчасово переходить від однієї особи до іншої. Після припинення дії такого договору орендарі та суборендарі земель, які передали відповідні права на землю на підставі договору про передачу права землекористування, відновлюють свій статус орендаря або суборендаря відповідних земельних ділянок. Нарешті, договір про передачу права землекористування, зміни до нього, а також договір про розірвання даного договору підлягають державній реєстрації, що здійснюється районною військовою адміністрацією.

**Момент виникнення та припинення у особи, якій передається право землекористування, права оренди або права суборенди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.** У період дії воєнного часу тимчасово зупинена державна реєстрація прав на землю у Державному реєстрі речових прав. Тимчасово така реєстрація прав замінена державною реєстрацією договорів, на підставі яких в умовах воєнного стану виникають відповідні права на землю. Тому для його виникнення необхідно провести державну реєстрацію

районною військовою адміністрацією договору про передачу права землекористування у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного часу. Саме з моменту реєстрації договору оренди землі у цій Книзі у орендаря виникає право оренди або право суборенди відповідної земельної ділянки. Отже, право оренди та право суборенди земельної ділянки вважається переданим з дня державної реєстрації договору про передачу права землекористування і припиняється зі спливом строку дії договору про передачу права землекористування. Про передачу права оренди, суборенди особа, яка його передала, письмово повідомляє орендодавця (у разі передачі права суборенди – орендаря) про передачу права землекористування протягом п'яти днів з дня державної реєстрації договору.

**Зміст договору про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, якій передається право користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення.** На період дії воєнного стану пунктом 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України вводяться нові положення щодо передачі орендарями та суборендарями належних їм відповідно прав оренди та прав суборенди землі іншим особам, а також уточнюється зміст прав і обов'язків орендарів та суборендарів відповідних земель у порівнянні з тими правами і обов'язками, які передбачені ст.ст. 93, 95, 96, 122, 123 та деякими іншими статтями Земельного кодексу України, а також Законом України «Про оренду землі» тощо.

Зокрема, пункт 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України вводить нові положення щодо умов оренди землі, які підлягають відображенню у договорі про передачу права землекористування. Так, цей пункт передбачає, що у договорі про передачу права землекористування має бути визначено:

1) сторони договору (орендар/суборендар, який передає право оренди/право суборенди земельної ділянки, та особа, яка набуває право оренди або право суборенди відповідної земельної ділянки);

2) право землекористування, яке передається (право оренди землі або право суборенди землі);

3) площа земельної ділянки, яка є об'єктом права оренди/права суборенди, яке передається, а також кадастровий номер такої земельної ділянки (за наявності);

4) цільове призначення земельної ділянки сільськогосподарського призначення (для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, для ведення фермерського господарства, для ведення особистого селянського господарства тощо);

5) строк, на який передається право оренди або право суборенди землі (із зазначенням дати закінчення дії договору). При цьому такий строк не може перевищувати одного року. Вимоги Земельного кодексу України та Закону України "Про оренду землі" щодо мінімального строку договору оренди землі у 7 років до таких договорів не застосовуються.

Що стосується розміру плати за оренду/суборенду земельної ділянки, яка передається за договором про передачу права землекористування, то Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» не регламентує порядок його визначення та сплати. Однак, оскільки на підставі договору про передачу права оренди або права суборенди землі, зміст яких визначений раніше укладеними договорами оренди та суборенди землі, в тому числі й розмір плати за оренду та суборенду землі, то такий розмір зберігається і дня нового орендаря та суборендаря землі.

Договір про передачу права землекористування може передбачати передачу права оренди, суборенди декількох земельних ділянок одним орендарем, суборендарем.

Крім того, орендар та суборендар земельної ділянки, який набув відповідно право оренди або право суборенди за договором про передачу права землекористування, 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.

Всі ці положення також мають бути відображені у договорах про передачу права землекористування земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної та приватної власності (пункт 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України).

#### **4. Порядок державної реєстрації договорів щодо землі**

Як вже зазначалося вище, у період дії воєнного стану права на землю, які набуваються або автоматично поновлюються відповідно до пункту 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, не підлягають державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав. Виникнення таких прав, крім прав, які автоматично поновлюються, пов'язується з державною реєстрацією договорів у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах

воєнного стану, на підставі яких права користування земельними ділянками виникають.

Як встановлено підпунктом 10 пункту 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, державна реєстрація договорів, на підставі яких виникають права оренди та суборенди землі, здійснюється районною військовою адміністрацією у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану. Така книга ведеться у паперовій та електронній формах. Форма книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

У Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану здійснюється державна реєстрація:

договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, переданих в оренду органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування;

договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, переданих в оренду постійними користувачами, емфітевтами;

договорів про передачу права землекористування;

договорів про внесення змін до зазначених договорів та договорів про їх розірвання.

**Відомості, які відображаються у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану.** У Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану зазначаються:

а) у випадку державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок:

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);

б) у випадку державної реєстрації договорів про передачу права землекористування:

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;

відомості про право землекористування, яке передається (із зазначенням виду права, документа, що посвідчує право землекористування);

відомості про земельну ділянку (із зазначенням площі, кадастрового номера земельної ділянки (за наявності), її цільового призначення, місця розташування);

строк, на який передається право (із зазначенням дати початку та дати закінчення дії договору);

відомості про зміни, розірвання договору про передачу права землекористування.

### **Порядок проведення державної реєстрації договорів щодо землі.**

Державна реєстрація договору оренди земельної ділянки здійснюється за заявою орендодавця, яка складається в електронній формі. До заяви додаються примірник зазначеного договору, а також засвідчені орендодавцем копії документів, що посвідчують право постійного користування, емфітевзису. Заява з доданими документами надсилається електронною поштою. Державна реєстрація договору оренди або надання вмотивованої відмови у державній реєстрації здійснюється протягом п'яти робочих днів з дня подання заяви. Підставою для відмови у державній реєстрації може бути лише невідповідність поданих документів закону.

Державна реєстрація договору про передачу права землекористування здійснюється за заявою землекористувача, який передав право землекористування, що складається в електронній формі. До заяви додаються примірник зазначеного договору, а також засвідчені землекористувачем копії документів, що посвідчують право землекористування.

Заява з доданими документами надсилається електронною поштою до відповідної районної військової адміністрації. Державна реєстрація договору про передачу права землекористування або надання вмотивованої відмови у державній реєстрації здійснюється протягом п'яти робочих днів з дня подання заяви. Підставою для відмови у державній реєстрації може бути лише невідповідність поданих документів закону.

Офіційні роз'яснення щодо порядку ведення книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану надаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

## **6. Кваліфікований електронний підпис та його використання у офіційному документообігу**

В умовах воєнного стану багато звичних каналів комунікації між людьми (пошта, інші види доставки) працюють недостатньо ефективно, з перебоями. Все це підвищує цінність електронної комунікації через мережу Інтернет. Водночас комунікація з використанням мережі Інтернет для потреб офіційного документообігу (дистанційне підписання договорів, копій документів тощо) породжує проблему ідентифікації осіб, які спілкуються між собою дистанційно за допомогою електронних засобів зв'язку. Така проблема успішно вирішується з запровадженням електронних підписів для фізичних та юридичних осіб. З їх допомогою здійснюється електронна ідентифікація особи, яка являє собою процедуру використання ідентифікаційних даних особи в електронній формі, які однозначно визначають фізичну, юридичну особу або представника юридичної особи.

**Правова основа створення і використання електронного підпису.** Створення і використання електронних підписів регулюється Цивільним і Господарським кодексами України, які містять загальні положення щодо їх використання, а також спеціальним законодавством, в першу чергу, законами України «Про електронні довірчі послуги», «Про електронні документи та електронний документообіг», "Про електронний цифровий підпис", наказом Міністерства цифрової трансформації України від 29 липня 2020 року № 112 "Про затвердження Порядку ведення реєстру чинних, блокованих та скасованих сертифікатів відкритих ключів" та деякими іншими нормативно-правовими актами.

Згідно з Законом України «Про електронні документи та електронний документообіг», електронний підпис являє собою електронні дані, які додаються підписувачем до інших електронних даних або логічно з ними пов'язуються і використовуються ним як підпис. Водночас для потреб офіційного ділового документообігу використовується кваліфікований електронний підпис (КЕП), який є удосконаленим електронним підписом, що створюється з використанням засобу кваліфікованого електронного підпису і базується на кваліфікованому сертифікаті відкритого ключа. Саме тому кваліфікований електронний підпис використовується в електронному документообігу, в електронній звітності для контролюючих органів, при отримання державних послуг (відомості з державних реєстрів, подання заявок, звернень тощо), при проведенні електронних торгів, при взаємодії з судом (електронне судочинство) тощо.

**Переваги кваліфікованого електронного підпису.** Кваліфікований електронний підпис має певні переваги від звичайного підпису (підпис та печатка) такого характеру як:

- 1) захист цілісності документа. У разі застосування звичайного підпису та печатки після підписання документ може бути змінений (наприклад, додруковано пару нулів). Змінити ж електронний документ, підписаний цифровим підписом неможливо, оскільки зміст документа через його дайджест "включається" в сам підпис.



2) підробка підпису. Щоб підробити звичайну підпис досить мати комп'ютер, кольорові сканер і принтер, а також зразок підпису і печатки. Далі справа техніки. Для підроблення цифрового підпису необхідно мати спеціальний комп'ютер вартістю мільйони доларів і запас часу у сотні років.

3) конфіденційність. Документ, підписаний звичайним електронним підписом, може бути прочитаний будь-якою особою, до якого він потрапив в руки. У випадку застосування кваліфікованого електронного цифрового підпису документ може бути прочитаний тільки особою, якій він адресований.

**Порядок отримання кваліфікованого електронного підпису.** Для того, щоб отримати електронний цифровий підпис, юридичній особі та фізичній особі-підприємцю необхідно звернутися до одного з Акредитованих центрів сертифікації ключів. При цьому такі особи мають надати:

- а) заповнену та підписану заяву на реєстрацію для отримання посиленого сертифіката відкритого ключа встановленого зразка;
- б) заяву-приєднання до договору «Про надання послуг електронного цифрового підпису» у двох примірниках;
- в) оригінал статуту або його нотаріально засвідчену копію (для юросіб);
- г) копію свідоцтва про державну реєстрацію, засвідчену підписом керівника та печаткою юридичної особи або виписку (витяг) з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;
- д) документи, які підтверджують повноваження керівника заявника;
- е) копію паспорта керівника (копії 1-4, 11-12 сторінок), засвідчену підписом власника паспорта;
- є) копії паспортів підписувачів (копії 1-4, 11-12 сторінок), засвідчені підписами власників паспортів;
- ж) довіреність встановленого зразка та паспорт довіреної особи (якщо заявник представлений довіреною особою).

Крім цього, зможуть знадобитись такі додаткові документи, як: а) копія свідоцтва про реєстрацію платника податку на додану вартість (у випадку, якщо особа є платником ПДВ); б) копія документа, який підтверджує присвоєння ідентифікаційного коду Державним комітетом фінансового моніторингу (якщо особа є суб'єктом первинного фінансового моніторингу).

Необхідно звернути увагу на те, що копії та витяги, крім копій паспортів та нотаріально засвідчених копій, посвідчуються підписом підприємця та його печаткою. Якщо заявник подав не засвідчену копію документа, його копія може бути засвідчена підписом та печаткою посадової особи Центру.

**Фізичні особи мають надати такі документи:**

- а) паспорт;
- б) заяву-приєднання до договору «Про надання послуг електронного цифрового підпису»;
- в) копію довідки про присвоєння ідентифікаційного коду;
- г) заявку на формування посиленого сертифіката електронного цифрового підпису.

Акредитований центр під час надання послуги сертифікації фізичним та юридичним особам зобов'язаний згенерувати відкритий та особистий ключі підписувача, сформувати сертифікат згідно із законом.

Водночас слід пам'ятати, що сертифікат підписувача, сформований Акредитованим центром, чинний не більше ніж два роки.