

Усе про земельні відносини на час воєнного стану

поширені запитання-
відповіді



**продовольча
безпека**
України та світу



Міністерство
аграрної політики та
продовольства України

Експерти програми USAID із аграрного і сільського розвитку (АГРО) підготували відповіді на найпоширеніші запитання щодо Закону № 2145-IX про земельні відносини під час воєнного стану (Закон 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»).

Умовні позначки

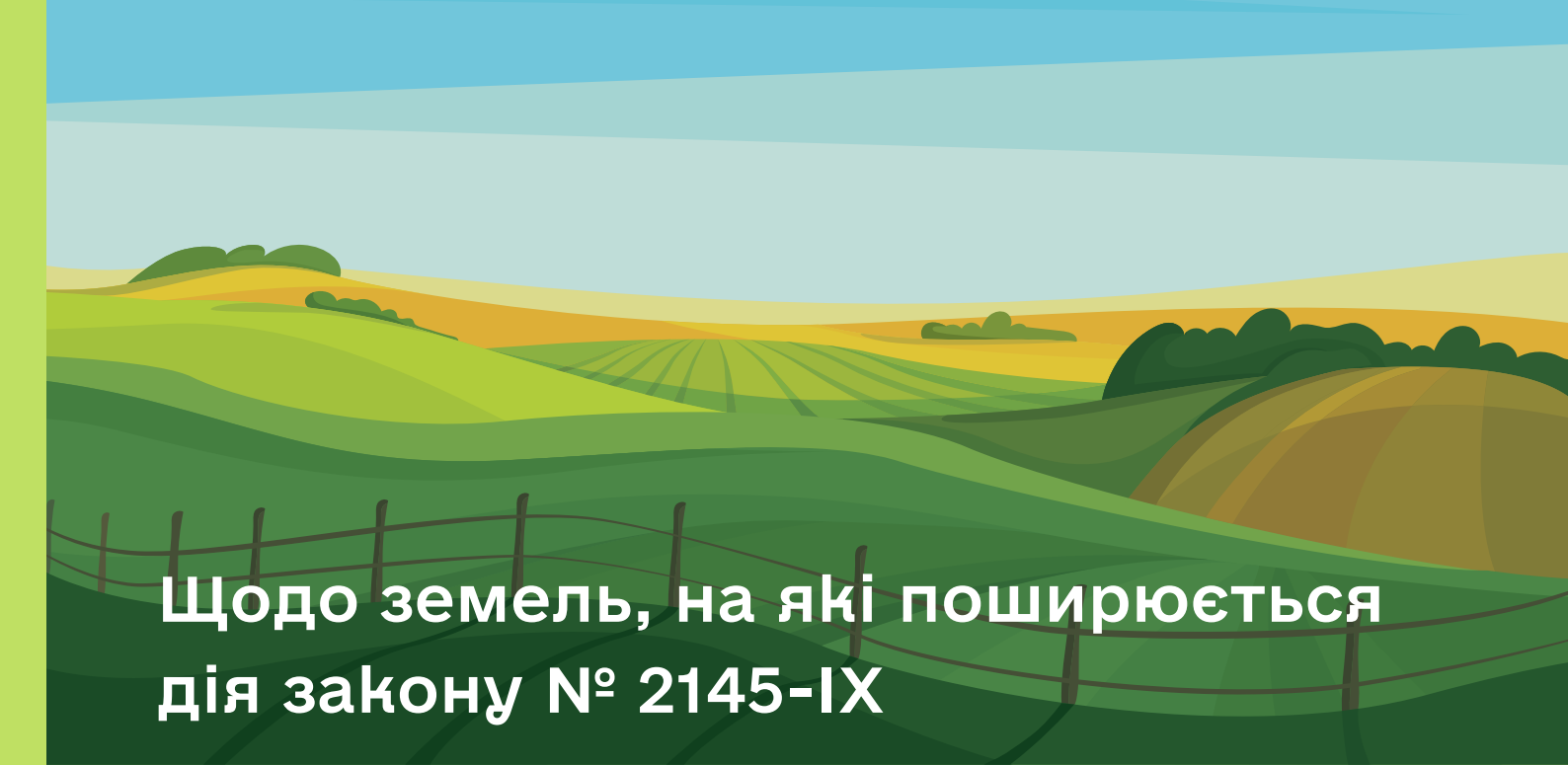
№ 2145-IX – Закон України від 24.03.2022 р. № 2145-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану»

ЗД – земельна ділянка

КЕП – кваліфікований електронний підпис

ВТСВ – ведення товарного с/г виробництва

НГО – нормативна грошова оцінка



Щодо земель, на які поширюється дія закону № 2145-ІХ

Довідково: Закон № 2145-ІХ стосується виключно земельних ділянок (далі - ЗД) ЗД с/г призначення і не поширюється на всіх інші види ЗД. Якщо потрібно змінювати цільове призначення ЗД, їх передача в оренду/суборенду наразі неможлива. Потрібно дочекатися відновлення роботи державних кадастрів та реєстрів.

Чи можна надати в оренду сформовану ЗД (є кадастровий номер, визначена площа), яка потребує зміни цільового призначення?

Якщо при передачі в оренду ЗД потрібно змінювати її цільове призначення (код цільового призначення), то таку ділянку можна буде передати в оренду після відновлення роботи Державного земельного кадастру, оскільки зміна цільового призначення ЗД має фіксуватися у кадастрі.

Чи можна передавати в оренду землі запасу для ведення с/г виробництва без зміни цільового призначення?

Із 2021 р. землям запасу с/г призначення присвоюється окремий код цільового призначення. При передачі такої ЗД в оренду для ведення ТСВ потрібно присвоїти ЗД новий код цільового призначення. Водночас при зміні цільового призначення потрібно вносити відомості до Державного земельного кадастру, який наразі не працює. Тому передача ЗД с/г призначення, яка перебуває у запасі, буде можливою після відновлення роботи Державного земельного кадастру.

Якщо ЗД сформована (з кадастровим номером, площею) як землі загального користування (пасовища, сіножаті). Чи можна таку ЗД передавати в оренду для ведення ТСВ (розорювати)?

ЗД під громадськими сіножатями та громадськими пасовищами мають окремий код цільового призначення – 18.00. Для передачі їх в оренду для ведення ТСВ потрібно змінювати код цільового призначення ЗД. Це стане можливим лише після відновлення роботи Державного земельного кадастру, де відображаються відомості про цільове призначення ЗД.

Чи дозволено формувати ЗД за рахунок ділянки під господарськими будівлями і дворами для передачі такої ЗД в оренду для ведення ТСВ?

Закон № 2145-ІХ не забороняє формування ЗД під господарським двором для передачі її в оренду для ведення ТСВ. Але проблема в тому, що такі ЗД мають різне цільове призначення. Для того щоб зареєструвати ЗД у кадастрі та внести відомості про нове цільове призначення ЗД, потрібно внести відповідні дані до Державного земельного кадастру (він наразі не працює). Тому поки що така оренда ЗД неможлива.

Чи можна розробляти документацію з землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж ЗД в натурі (на місцевості) на присадибні ділянки (для будівництва та обслуговування житлового будинку), а також проводити державну реєстрацію такої ЗД?

Передача присадибних ЗД громадянам у власність потребує проведення реєстрації таких ділянок у Державному земельному кадастрі, а прав на них – у Державному реєстрі речових прав. Оскільки кадастр і реєстр наразі не працюють, то передача таких ЗД у власність не здійснюється. Закон № 2145-ІХ не поширюється на відносини щодо передачі присадибних ЗД органами влади у власність громадян.

Чи можуть органи місцевого самоврядування передавати в оренду ЗД с/г призначення із цільовим призначенням «для ведення фермерського господарства»?

Згідно із Класифікацією, окремими видами цільового призначення ЗД є: код 01.01 – для ведення ТСВ; код 01.02 – для ведення фермерського господарства. Оскільки в цьому випадку потрібно змінювати цільове призначення, передача такої ЗД в оренду на підставі Закону № 2145-ІХ не здійснюється.

Чи можна здати в оренду ЗД державної власності, яка перебуває у постійному користуванні сортодослідної станції (КВЦПЗ – 01.09)?

ЗД науково-дослідних установ та ЗД для ведення ТСВ мають різне цільове призначення. ЗД не може бути здана в оренду на підставі Закону № 2145-ІХ, якщо потрібно змінювати її цільове призначення.

Як змінити склад угідь («пасовище» на «рілля») при передачі ЗД в оренду для ведення ТСВ?

Зміна угіддя «пасовище» на «рілля» здійснюється шляхом розробки проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь. Згідно зі ст. 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр», склад угідь із зазначенням контурів, координат поворотних точок підлягає внесенню до Кадастру – це частина відомостей про ЗД. Тож зміна складу угідь ЗД наразі неможлива – вона буде доступною після відновлення роботи Державного земельного кадастру, куди необхідно внести відомості про відповідні зміни.

Чи можуть органи місцевого самоврядування передавати в оренду ЗД с/г призначення із цільовим призначенням «для ведення фермерського господарства»?

Згідно із Класифікацією, окремими видами цільового призначення ЗД є: код 01.01 – для ведення ТСВ; код 01.02 – для ведення фермерського господарства. Оскільки в цьому випадку потрібно змінювати цільове призначення, передача такої ЗД в оренду на підставі Закону № 2145-IX не здійснюється.

Чи можна здати в оренду ЗД державної власності, яка перебуває у постійному користуванні сортодослідної станції (КВЦПЗ – 01.09)?

ЗД науково-дослідних установ та ЗД для ведення ТСВ мають різне цільове призначення. ЗД не може бути здана в оренду на підставі Закону № 2145-IX, якщо потрібно змінювати її цільове призначення.

Як змінити склад угідь («пасовище» на «рілля») при передачі ЗД в оренду для ведення ТСВ?

Зміна угіддя «пасовище» на «рілля» здійснюється шляхом розробки проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь. Згідно зі ст. 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр», склад угідь із зазначенням контурів, координат поворотних точок підлягає внесенню до Кадастру – це частина відомостей про ЗД. Тож зміна складу угідь ЗД наразі неможлива – вона буде доступною після відновлення роботи Державного земельного кадастру, куди необхідно внести відомості про відповідні зміни.

Чи може місцева рада надати ЗД для городництва громадянину відповідно до ст. 36 Земельного кодексу України?

Місцева рада зможе це зробити тільки після відновлення роботи Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав (наразі вони не працюють) – на підставі не Закону № 2145-IX, а Земельного кодексу України.

Як законно передати в користування землі в межах населених пунктів біля присадибної ЗД (городи), якщо ці землі не використовуються – вони належать спадкоємцям, але відсутнє будь-яке документальне оформлення?

Якщо померлі громадяни (спадкодавці) не мали оформлених прав на городи (здійснювали фактичне землекористування), то їх спадкоємці не можуть їх успадкувати. Очевидно, такі ЗД слід вважати вільними, вони належать на праві власності громадам і їх можна надавати в користування іншим особам.

Чи можна передавати в оренду частину площі землі, на яку не виготовлений кадастровий номер?

При передачі в оренду частину площі ЗД потрібно сформулювати її у ЗД за правилами, передбаченими Законом № 2145-IX, тобто, на підставі розробки землепорядної документації землеустрою щодо інвентаризації земель.

Чи дозволено передавати в оренду невитребувані (нерозподілені) паї?

Так, це можливо. Такі ЗД передаються в оренду за рішенням ради відповідної територіальної громади

Де отримати відомості про землі державної власності, які є можливість передати в оренду?

До відновлення роботи Державного земельного кадастру такі відомості можна отримати у Держгеокадастрі або його територіальному органі. Сільська, селищна та міська ради теж можуть мати такі відомості.

У який спосіб здійснюватиметься передача в оренду ЗД під водними об'єктами?

Закон № 2145-ІХ не регулює питання передачі в оренду ЗД під водними об'єктами. Така передача може здійснюватися на підставі Земельного кодексу України, Закону про аквакультуру та інших законодавчих актів, але тільки після відновлення роботи Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав (наразі вони не працюють), у якому можна буде зареєструвати право оренди водного об'єкта, а не договір оренди.



Щодо дії Закону № 2145-ІХ у часі

Довідково: усі договори щодо передачі у користування земель с/г призначення, термін дії яких закінчився після введення в Україні 24 лютого 2022 р. воєнного стану, вважаються поновленими на 1 рік без волевиявлення сторін таких договорів та внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав.

Якщо договір оренди закінчився після 24.02.22, але до ухвалення Закону, чи подовжується він автоматично на 1 рік?

Згідно зі ст. 58 Конституції України закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи. Саме так тлумачить зміст цієї статті і Конституційний Суд України (див.: Рішення КСУ у справі за конституційним зверненням Національного банку України щодо офіційного тлумачення положення ч. 1 ст. 58 Конституції України (справа про зворотню дію в часі законів та інших нормативно-правових актів) від 09.02.1999 р. № 1-рп/99 справа № 1-7/99). Також це відображено й у п. 2 ст. 5 Цивільного кодексу України, відповідно до якого акт цивільного законодавства не має зворотної дії у часі, крім випадків, коли він пом'якшує або скасовує цивільну відповідальність особи. Тому Закон № 2145-ІХ може застосовуватися до наявних відносин станом на 7 квітня, коли цей Закон був введений у дію. Якщо договір щодо землі припинив свою дію до 7 квітня 2022 року, вважається, що такі договірні відносини припинилися. Тому такий договір не підлягає поновленню відповідно до Закону № 2145-ІХ.

Чи правомірне рішення органу місцевого самоврядування про передачу ЗД у приватну власність, прийняте до вступу в силу закону № 2145-IX?

Такі рішення органів місцевого самоврядування, прийняті до вступу в дію Закону, правомірні. Однак, оскільки з 24.02.22 р. припинене функціонування Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, – таке рішення не може бути виконане до відновлення їх функціонування.

Що робити з договорами оренди на землі для ТСВ, якщо їх дія закінчується у квітні 2022 року, але рішення про нові договори оренди ухвалено в лютому зі ставкою річної орендної плати 10%?

Якщо дія договору закінчилася після 7 квітня 2022 р., то відповідно до Закону № 2145-IX такий договір вважається автоматично поновленим на 1 рік.



Щодо використання і обрахунку НГО землі

Довідково: розмір орендної плати не може перевищувати 8 % НГО ЗД, що визначається від середньої НГО одиниці площі ріллі по області, навіть якщо орендар пропонує вищий відсоток.

Громади зобов'язані надати дозвіл першому, хто звернувся із пропозицією (за умови, що така особа відповідає встановленим законом вимогам), та укласти з ним договір на 1 рік з розміром орендної плати не більше 8% від НГО.

Якщо НГО ЗД була проведена, чи потрібно застосовувати середню НГО по області?

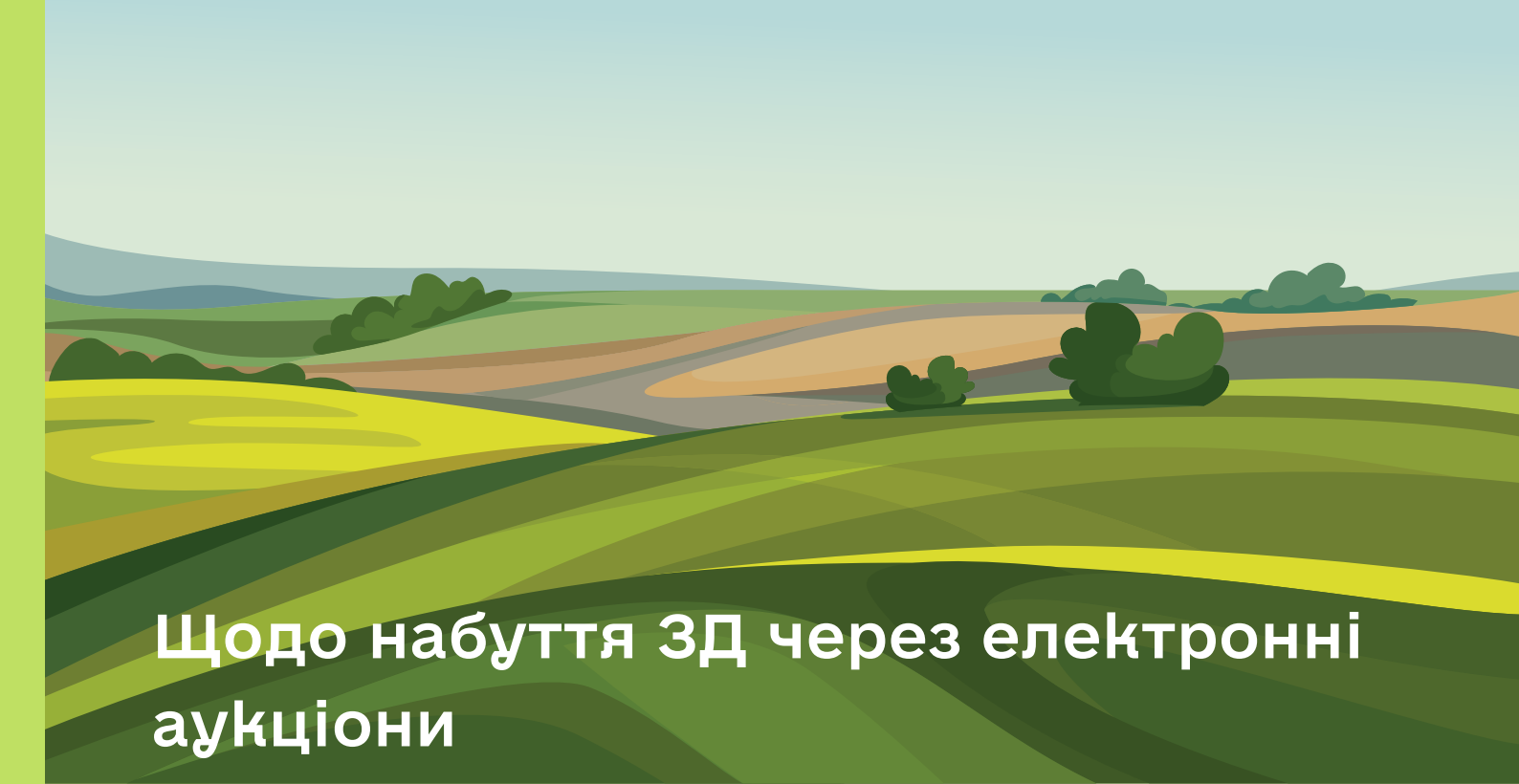
Так, потрібно. Це пряма вимога Закону № 2145-ІХ.

Якщо орендар погоджується укласти договір оренди землі на 1 рік в період воєнного стану з оплатою на рівні не 8 % НГО, а більше? Чи законно, якщо за згодою сторін буде укладено такий договір?

Закон № 2145-ІХ чітко фіксує, що розмір орендної плати за ЗД для ведення ТСВ не може перевищувати 8 % НГО ЗД, що визначається від середньої НГО одиниці площі ріллі по області. Тому встановлення орендної плати на рівні, який перевищує 8 %, буде порушенням Закону. Якщо орендар бажає заплатити більше, запропонуйте йому надати громаді гуманітарну допомогу, допомогти переселенцям тощо.

Розмір орендної плати не може перевищувати 8 % НГО ЗД поширюється на договори, які укладені в період після 24 лютого 2022р., чи й тих, що були укладені раніше (у них зафіксованих вищий розмір орендної плати)?

Розмір орендної плати не більше 8 % НГО ЗД застосовується до договорів оренди земель с/г призначення, які укладаються відповідно до Закону № 2145-ІХ. На інші договори оренди цей розмір не поширюється.



Щодо набуття ЗД через електронні аукціони

Довідково: Законом № 2145-ІХ скасовано аукціони з оренди с/г землі державної та комунальної власності на період воєнного стану. Але це не стосується всіх інших видів земель – операції з ними мають проводитись і далі у «Prozorro.Продажі». Крім того, ці зміни не впливають на приватних осіб – вони, як і раніше, мають змогу оголошувати в системі «Prozorro.Продажі» торги з продажу та оренди с/г землі.

Чи заборонено зараз набувати у власність ЗД/права оренди на земельних аукціонах в системі «Прозорро.Продажі»?

Відповідно до Закону № 2145-ІХ земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо ЗД с/г призначення державної, комунальної власності не проводяться. Заборони щодо проведення земельних торгів із продажу ЗД (прав їх оренди) інших категорій земель законом не встановлено.

На земельних торгах у системі «Прозорро.Продажі» (після ухвалення Закону № 2145-ІХ) придбали право оренди с/г землі та уклали договір. Зареєструвати не можемо. Як це зробити та почати користуватися землею?

Право оренди можна буде зареєструвати тільки з відновленням роботи Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Чи можна організувати аукціон із продажу права оренди ЗД не с/г призначення (наприклад, водного фонду тощо) через систему «Прозорро.Продажі», якщо лот сформовано «під ключ» зі всіма необхідними документами відповідно до Земельного кодексу України?

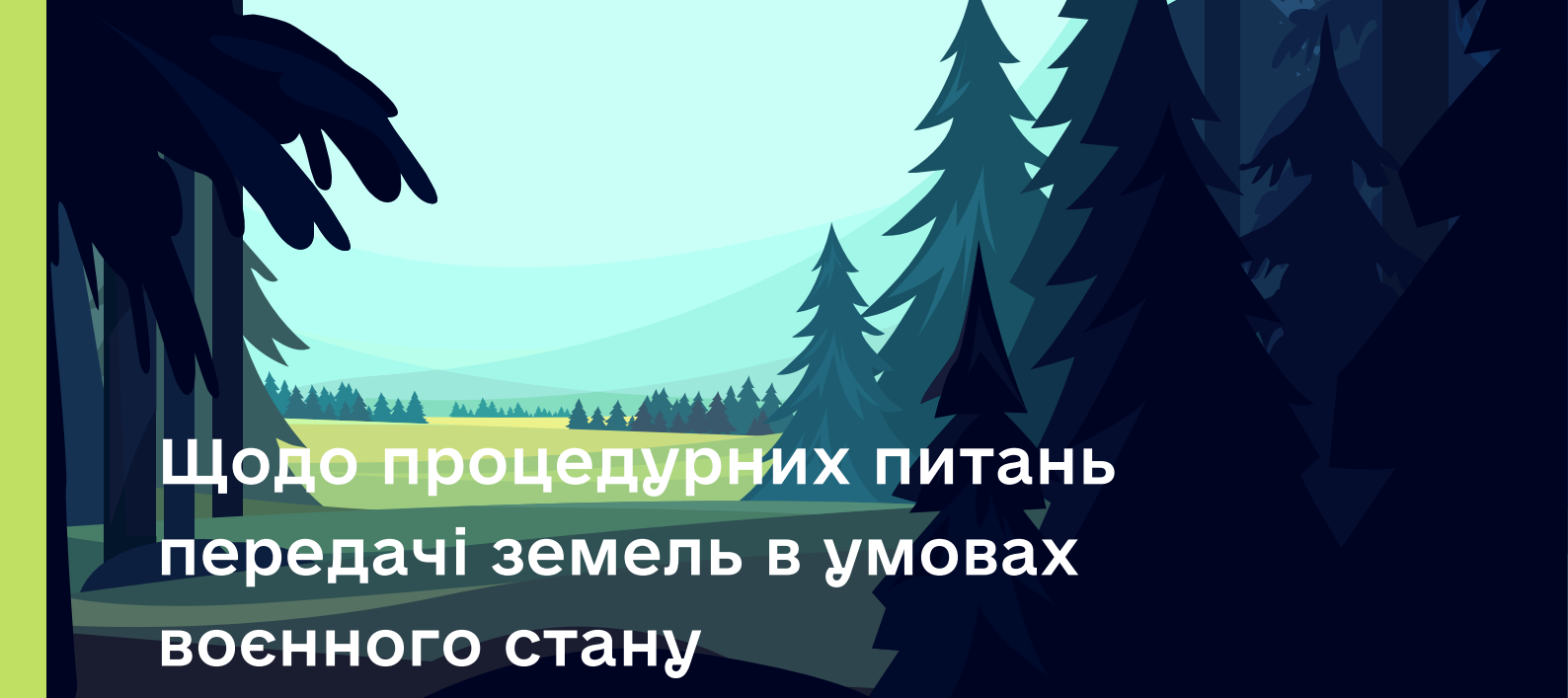
Скасовано тільки торги, які стосується земель с/г призначення. Заборони продажу на земельних торгах права оренди на ЗД, які мають інше цільове призначення, Законом № 2145-ІХ не встановлено.

Право на оренду сформованої ЗД виставлено для продажу на земельних торгах у системі «Прозорро.Продажі». Відповідно до Протоколу про результати земельних торгів торги не відбулись (подано заяву від одного учасника). Раді необхідно ухвалювати рішення про скасування торгів чи вони скасовані автоматично з огляду на те, що набув сили Закон № 2145-ІХ?

Норма закону має пряму дію. Окреме рішення про скасування торгів ухвалювати необов'язково.

Укладений договір після проведення електронних земельних торгів потрібно реєструвати чи необхідно дочекатися, коли запрацюють реєстри?

Законом № 2145-ІХ така реєстрація не передбачена. Потрібно зареєструвати не договір, а право оренди після відновлення роботи Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.



Щодо процедурних питань передачі земель в умовах воєнного стану

Довідково: Запроваджується спрощена процедура формування ЗД с/г призначення. Воно здійснюватиметься шляхом розробки технічної документації з інвентаризації земель, яка буде додатком до договору оренди.

Постійні користувачі (не державні та комунальні підприємства, установи, організації) та емфітевти матимуть можливість передавати свої ЗД в оренду до 1 року, не втрачаючи при цьому свого права на користування землею. Через рік постійний користувач та емфітевт відновлять свої права на користування ЗД, які вони передали в оренду в умовах воєнного стану.

Оскільки в умовах воєнного стану функціонування Державного реєстру речових прав є обмеженим, то замість державної реєстрації прав запроваджена державна реєстрація договорів про використання земель. Державну реєстрацію таких договорів здійснюють районні військові адміністрації у Книзі державної реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану. Права оренди та інші права на землю виникають з моменту проведення державної реєстрації відповідних договорів.

Хто формує договір оренди ЗД ТСВ: орган місцевого самоврядування чи районна військова адміністрація? Це Word-документ чи програма з подальшим накладанням електронного підпису?

Договір формують його сторони. Так, це може бути Word-файл, який будуть підписувати КЕП орендар та орендодавець.

Яким чином розробляти техдокументацію на неінвентаризовані ЗД: хто буде замовником, чи може ТГ бути замовником?

Формування ЗД для передачі її в оренду здійснюють на підставі техдокументації з землеустрою щодо інвентаризації земель, яку розробляють за рішенням органу, уповноваженого передавати ЗД в оренду, та затверджує такий орган.

Яка процедура передачі ЗД, у яких цільове призначення земель запасу? Чи можна їх передавати для ведення ТСВ без розроблення техдокументації?

Землям запасу с/г призначення присвоюють окремий код цільового призначення.

При передачі такої ЗД в оренду для ведення ТСВ потрібно присвоїти ділянці новий код цільового призначення.

Водночас при зміні цільового призначення потрібно вносити відомості до Державного земельного кадастру, який наразі не працює.

Отже, передача ЗД, яка перебуває у запасі, буде можливою після відновлення роботи Кадастру.

Яка процедура накладення електронного підпису сторонами?

Згідно з Законом № 2145-ІХ договір оренди ЗД укладають лише в електронній формі. Електронний документ (файл) договору засвідчують КЕП орендаря та орендодавця.

Які особливості передачі в умовах воєнного стану в оренду для ведення ТСВ ЗД, власники яких померли?

Місцева рада зможе розпоряджатися такими ЗД після їх визнання відумерлою спадщиною.

Якщо селищна рада не може провести сесію через відсутність кворуму, чи можливо передати в оренду ЗД без рішення про передачу?

Відповідно до ст. 59 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» рішення ради приймається на її пленарному засіданні після обговорення більшістю депутатів від загального складу ради.

Сільська рада проінвентаризувала дві ЗД (невитребовані земельні частки паї) за техдокументацією з інвентаризації. Відсутні витяги з НКС, ці ділянки не затверджено. Чи можливо їх передати за наявними документами та як вказати це в рішеннях?

За Законом № 2145-ІХ формування ЗД з метою передачі її в оренду здійснюють без внесення відомостей про таку ЗД до Державного земельного кадастру (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яку розробляють за рішенням органу, уповноваженого передавати ЗД в оренду, та затверджує цей орган. У рішенні треба посилатися на цю норму закону.

Дозвіл на передачу ЗД надаємо на черговій сесії. Чи можемо затвердити технічну документацію на позачерговій?

Закон не містить обмежень щодо затвердження документації із землеустрою на позачергових сесіях місцевих рад.

При підписанні договору оренди в електронному вигляді чи допускається використання удосконаленого електронного підпису, а не КЕП?

Закон № 2145-ІХ встановлює, що договір оренди укладають лише в електронній формі, та засвідчують КЕП орендаря та орендодавця.

Чи можна приймати рішення про встановлення ставок орендної плати за ЗД комунальної власності на території громади у воєнний час, якщо цей регуляторний акт був запланований ще раніше? Чи можна розпочинати процедуру регуляторного акту в умовах воєнного стану?

Можна, але треба мати на увазі, що відповідно до Закону № 2145-ІХ розмір орендної плати за ЗД с/г призначення, які надають в оренду в умовах дії воєнного стану, не може перевищувати 8 % НГО ЗД, яку визначають від середньої НГО одиниці площі ріллі по області.

Якщо ЗД, яка перебувала в оренді, за рішенням м/р була поділена, і частина ЗД відійшла в приватну власність, – як внести зміни в договір, якщо площа змінилась?

У результаті поділу ЗД об'єкт оренди припинив своє існування. Долю однієї з ЗД, яку утворили в результаті такого поділу, треба вирішувати за окремим договором.

Який алгоритм дій у разі надання в оренду несформованої ЗД: заява потенційного орендаря про дозвіл на розроблення ТД із інвентаризації – відповідне рішення ОМС – заява про затвердження ТД – відповідне рішення ОМС і надання в оренду?

Хто є замовником ТД із інвентаризації, за чиї кошти виготовляється (в ОМС фінансування виготовлення документації із землеустрою на час воєнного стану заборонено)?

Із яких причин може бути відмовлено у наданні в оренду ЗД (громадський випас, часткове накладання на землі приватної власності)?

Якщо орендар подав графічні матеріали частини сформованої ЗД, чи можна зробити ТД з інвентаризації і передати в оренду?

Можна обмежитись і однією заявою, в якій слід зазначити і прохання про надання в оренду ЗД. Також у першому рішенні замість згадування дозволу може зазначатися про проведенні інвентаризації з метою формування ЗД для її передачі в оренду.

Виступати замовником та оплачувати розробку документації може й особа, яка зацікавлена в її отриманні в оренду.

Відмовлено може бути тільки з причин невідповідності закону.

Відповідно до Закону № 2145-ІХ технічна документація з землеустрою щодо інвентаризації земель не може передбачати поділ, об'єднання ЗД.

Якщо в громаді є несформована ЗД площею 20 га і є с/г виробник, який хоче взяти в оренду, чи можна сформувати одну ЗД на всю площу для ведення ТСВ та передати її в оренду для наповнення бюджету?

Так. Закон № 2145-ІХ обмежень щодо площ ЗД не містить.

Передача в оренду несформованої ЗД можлива у спрощеному порядку, якщо розроблена технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель. Така документація повинна бути розроблена на кожен ЗД окремо чи можливо користуватися технічною документацією із землеустрою щодо інвентаризації земель, що розроблена на територію всієї сільської ради та затверджена в 2021 році?

Якщо технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель була розроблена на територію всієї сільської ради та затверджена в 2021 році, окремі ЗД були у встановленому порядку сформовані та їх повторне формування для передачі в оренду не потрібно.

Якщо конкретні ЗД, які зараз планують передати в оренду, не формували, їх треба сформувати за технічною документацією із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Чи правомочна селищна рада на період дії воєнного стану розглядати на сесії питання щодо надання дозволів на розроблення проектів землеустрою щодо відведення ЗД у постійне користування державних лісогосподарських підприємств за кодом КВЦПЗ 09.01 «Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг» за рахунок земель с/г призначення, які малопродуктивні, частково самозаліснені або законсервовані шляхом заліснення?

Навіть у разі прийняття такого рішення воно не може бути реалізовано у період дії воєнного стану, оскільки Законом формування ЗД с/г призначення для не с/г цілей заборонено.

Рішенням міської ради було затверджено умови проведення аукціону з продажу права оренди на ЗД с/г призначення. Аукціон провести не встигли. Маємо намір цю ЗД надати в оренду згідно зі зміна до законодавства. Чи потрібно скасовувати це рішення?

Закон № 2145-ІХ не містить вимог щодо обов'язковості скасування таких рішень, оскільки земельні торги щодо набуття права оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо ЗД с/г призначення державної, комунальної власності, які оголошені та не завершені до набрання чинності цим законом, – вважають скасованими.

Чи дозволено документацією із землеустрою з урахуванням норм Закону № 2145-ІХ формувати ЗД за рахунок ділянки під господарськими будівлями і дворами з метою передачі її в оренду для ведення ТСВ для зберігання зібраного врожаю?

Закон № 2145-ІХ не містить обмежень щодо складу угідь ЗД с/г призначення (тобто це можуть бути і господарські двори). Разом із цим, технічна документація з землеустрою щодо інвентаризації земель, яку розробляють для зазначених цілей, не може передбачати поділ, об'єднання ЗД.

Відомості про ЗД, підготовленої до продажу права на оренду на земельних торгах для ведення ТСВ (розроблено та затверджено проект землеустрою щодо відведення ділянки, прийнято рішення про проведення земельних торгів) із видом цільового призначення «для ведення ТСГВ» не внесені до ДЗК. Чи необхідно додатково згідно зі Законом № 2145-ІХ розробляти технічну документацію з землеустрою щодо інвентаризації ЗД для формування її за вказаним цільовим призначенням з метою передачі її в оренду для ведення ТСВ?

Проект землеустрою щодо відведення ЗД не міг бути затверджений до здійснення її державної реєстрації. Отже, в умовах, коли не працює Державний земельний кадастр, ЗД треба формувати для її передачі в оренду за технічною документацією з землеустрою щодо інвентаризації земель.

Як продовжувати договори оренди землі не с/г призначення?

За загальним правилом. Закон № 2145-ІХ та такі відносини не поширюється.

Якщо технічна документація з землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж ЗД розроблена та зареєстрована в ДЗК (цільове призначення: А.01.01.), присвоєно кадастровий номер, але документація не затверджена на сесії міської ради, чи можливо передати в користування на умовах оренди строком на 1 рік цю ЗД, без затвердження?

Так, можна. У той же час, затвердження такої документації дозволить завершити процедуру її формування, що може знадобитися після завершення воєнного стану.

Чи може селищна рада встановлювати у договорі оренди землі на період дії воєнного стану умови щодо посіву певних сільгоспкультур на орендованій ЗД, скажімо, встановити, що на орендованій ЗД орендар має право засівати ярі с/г культури, зокрема кукурудзу – не менше 60 % та соняшника не більше 20 %?

Так. Заборони на встановлення у договорах оренди таких умов використання с/г земель законодавство не містить.

Чи правильно, що відповідно до Закону № 2145-IX з метою уникнення зловживань на час воєнного періоду на сесіях рад не будуть винесені питання щодо надання дозволів на розробку проектів землеустрою та затвердження проектів для передачі у власність громадянам?

Так. На час дії воєнного стану безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації з землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації заборонені.

Відповідно до Закону № 2145-IX надано роз'яснення щодо договорів оренди с/г земель. Як бути з договорами під нерухомим майном (не с/г землі)?

Закон № 2145-IX не регулює відносини не с/г землекористування, крім заборони на безоплатну передачу у власність ЗД, щодо яких треба користуватися загальними нормами земельного законодавства.

Як бути з проектами відведення ЗД у власність для ведення особистого селянського господарства, рішення на виготовлення яких надано до 24.02.2022 р., але кадастрові номери ще не присвоєні?

Відповідно до Закону № 2145-IX формування ЗД із метою передачі її в оренду здійснюють на підставі технічної документації з землеустрою щодо інвентаризації земель, яку розробляють за рішенням органу, уповноваженого передавати ЗД в оренду, та затверджує цей орган.

Отже, за цією документацією ЗД можна передати в оренду для ведення ТСВ.

Вимог щодо скасування попередньо наданих дозволів на розробку проектів землеустрою закон не містить.

Чи можна пасовища в межах населеного пункту, а також поза його межами надавати в оренду на 1 рік?

Закон № 2145-IX дозволяє передавати в оренду землі с/г призначення для ведення ТСВ.

Пасовища – вид с/г угідь, який належить до складу цієї категорії земель.

Отже, пасовища можна передавати в оренду для ведення ТСВ, наприклад, для випасання худоби. Водночас, якщо пасовище має інший код цільового призначення, ніж земля «для ведення ТСВ», то такі землі можна буде передавати в оренду тільки після відновлення роботи Державного земельного кадастру.

Чи стосується Закон № 2145-IX для передачі земель приватної власності в оренду, і який орган реєструє договори оренди, що укладені вперше?

За Законом № 2145-IX договори оренди реєструють районні військові адміністрації у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану.

Однак цей Закон не надав права приватним власникам землі передавати в оренду належні їм ЗД.

Чи може сесія ОМС надати дозвіл на розроблення технічної документації щодо інвентаризації земель орендарю, який візьме в оренду ЗД, а не розробляти її за свій бюджет?

Відповідно до Закону № 2145-ІХ формування ЗД з метою передачі її в оренду здійснюють на підставі технічної документації з землеустрою щодо інвентаризації земель, яку розробляють за рішенням органу, уповноваженого передавати ЗД в оренду, та затверджує цей орган.

Вимог щодо джерела фінансування такої розробки Законом не встановлено.

Чи можна ФОПу передати ЗД для ведення ТСГВ?

Так. Згідно з відповідним кодом економічної діяльності.

Якщо ЗД сформована, вона має кадастровий номер, чи може власник передати в оренду частину цієї землі (як несформовану), надавши дозвіл на розроблення технічної документації щодо інвентаризації ЗД?

Згідно зі Законом № 2145-ІХ технічна документація з землеустрою щодо інвентаризації земель не може передбачати поділ, об'єднання ЗД.

Хто має виступати замовником робіт із виготовлення документації з землеустрою для ведення ТСВ державної чи комунальної власності для передачі цієї ЗД в оренду терміном на 1 рік? Чи зберігається максимальний розмір цієї ЗД в 20 га для передачі її в оренду?

Відповідно до Закону № 2145-ІХ формування ЗД для передачі її в оренду здійснюють на підставі технічної документації з землеустрою щодо інвентаризації земель, яку розробляють за рішенням органу, уповноваженого передавати ЗД в оренду, та затверджує цей орган.

Вимог щодо максимального розміру ЗД для її передачі в оренду Закон № 2145-ІХ не встановив.

Як передати в оренду частину сформованої ЗД с/г призначення для ТСВ?

Закон № 2145-ІХ передачу в оренду частини ЗД не передбачає.

Що робити з договорами оренди землі для ведення ТСВ, які укладені терміном на 7 років та підписані орендодавцем, але не зареєстровані в Державному реєстрі речових прав?

Право оренди ЗД за раніше укладеним договором можна буде зареєструвати після відновлення роботи Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Чи можна фізичним особам отримати в оренду ЗД для ведення ТСВ?

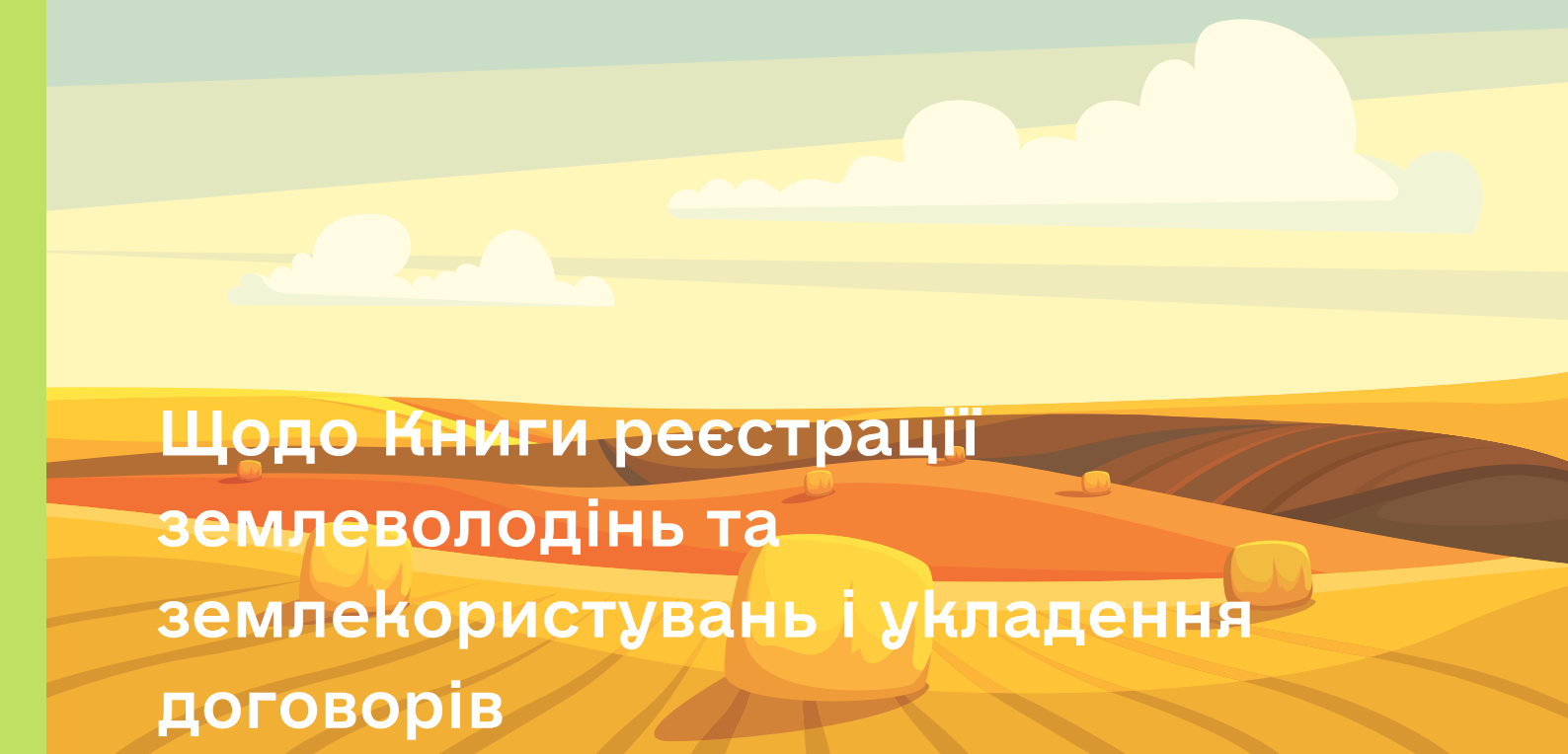
Для цього треба зареєструватися фізичною особою-підприємцем із відповідним кодом економічної діяльності.

Чи можна надати дозвіл на розроблення та затвердження технічної документації з землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж ЗД в натурі (на місцевості) на підставі сертифіката на право на земельну частку (пай)?

До відновлення роботи Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав таке рішення не можна реалізувати практично.

Яким чином регулюється черговість (конкурентність) надання ЗД комунальної та/або державної власності, якщо буде декілька претендентів на оренду?

Законом № 2145-ІХ питання черговості розгляду радою заяв про надання ЗД не врегульовані в повній мірі. Водночас є категорії громадян, які мають право першочергового отримання ЗД. Якщо до ради звернулися такі громадяни, то їм ЗД мають надаватися першочергово (ветерани війни, чорнобильці тощо). Тому деякі ради ухвалювали на своїй сесії рішення про те, що наприклад, вони в першу чергу розглядають заяви про надання ЗД, які надходять від осіб, які мають переважне право на отримання ЗД, та від жителів села (селища, міста), а потім розглядають заяви громадян із інших населених пунктів чи регіонів.



Щодо Книги реєстрації землеволодінь та землекористувань і укладення договорів

Довідково: Районна військова адміністрація повинна вести Книгу реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану, в якій здійснюється державна реєстрація договорів.

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

Така книга ведеться у паперовій та в електронній формах. Після закінчення дії воєнного стану дані з цієї Книги будуть перенесені у відомості Земельного кадастру.

Чи є офіційно затверджена форма книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану?

Форму Книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану затверджено наказом Мінагрополітики від 11 квітня 2022 р. № 219, зареєстрованим у Мін'юсті 15 квітня 2022 р. за № 429/37765.

Який електронний підпис використовувати в Книгах реєстрації договорів? Чи можу я як посадова особа районної військової адміністрації використовувати особистий електронний підпис, отриманий через Приват24? Чи необхідно використовувати сертифіковані електронні підписи на флеш-носіях?

Закон № 2145-ІХ не встановлює додаткових, особливих вимог до КЕП.

У якій програмі, або на якому порталі треба підписувати електронні договори? Яким чином військові адміністрації перевірятимуть ці підписи і повноваження осіб, якщо, наприклад, договір підписано за довіреністю від юридичної особи?

Закон № 2145-ІХ не встановлює додаткових, особливих вимог до КЕП орендаря та орендодавця.

Для юридичних осіб доцільно підписувати договори керівником.





Щодо зрошення земель

Відновлення зрошення у післявоєнний період: які основні кроки?

Треба розділити післявоєнний період для двох категорій використання зрошувальних систем: 1) де були відсутні бойові дії та 2) системи, які зазнали руйнування/знищення (часткового або повного).

Перша категорія у післявоєнний період продовжує працювати в експлуатаційному режимі.

Робота другої категорії залежить від низки факторів, основні з яких:

- наявність водного ресурсу в джерелі зрошення (фактично – це можливість задовольнити з нього забір води для поливу);
- ступінь руйнації об'єктів інженерної структури;
- можливість доступу до поля (пошкодження внаслідок бойових дій, замінування, наявність боєприпасів, що не вибухнули, тощо);
- наявність дощувальної техніки або дощувального устаткування.

Важливо! Будь-яка с/г діяльність у полях для цієї категорії можлива лише після отримання дозволу від державних відомств, які відповідають за розмінування.

Фінансова підтримка на відновлення зрошення може бути надана з різних джерел: державна допомога з відновлення інфраструктури; міжнародні фонди (грантові або кредитні); лізингові програми на придбання дощувальної техніки або дощувального устаткування.

Відновлення водних ресурсів має здійснюватися відповідно до Планів управління річковими басейнами, які розробляють спільно Держводагентство, Держгеонадра, центральні та місцеві органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, інші зацікавлені сторони з урахуванням рішень відповідних басейнових рад.

Такі плани наразі розробляються відповідно до Порядку розроблення Плану управління річковими басейнами.



[Вебінар «Земельні відносини в умовах воєнного стану» доступний за посиланням.](#)



[Завантажити матеріали роз'яснення Закону №2145, типові договори можна за посиланням.](#)



**продовольча
безпека**
України та світу



Міністерство
аграрної політики та
продовольства України