

Закон про продовольчу безпеку в умовах воєнного стану

роз'яснення щодо
застосування



**продовольча
безпека**
України та світу



Міністерство
аграрної політики та
продовольства України



Спрощені правові механізми, які вводить закон забезпечують:

1. Автоматичне поновлення на 1 рік дії договорів на використання земельних ділянок с/г призначення усіх форм власності.
2. Передачу в оренду для товарного с/г виробництва с/г земель державної та комунальної власності органами влади.
3. Передачу в оренду для товарного сільськогосподарського виробництва с/г земель державної та комунальної власності їх постійними користувачами та емфітевтами.
4. Передачу орендарями та суборендарями прав оренди та суборенди с/г земель усіх форм власності для сільського господарства.
5. Державну реєстрацію договорів щодо землі.





1. Автоматичне поновлення на 1 рік дії договорів на використання земельних ділянок с/г призначення усіх форм власності

Закон вводить норму про автоматичне поновлення договорів щодо с/г земель (суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту), строк користування яких закінчився після введення воєнного стану (24 лютого 2022 р.). Такі договори автоматично поновлюються на один рік без волевиявлення їх сторін про поновлення і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав.

Автоматичне поновлення поширюється на договори щодо с/г земель:

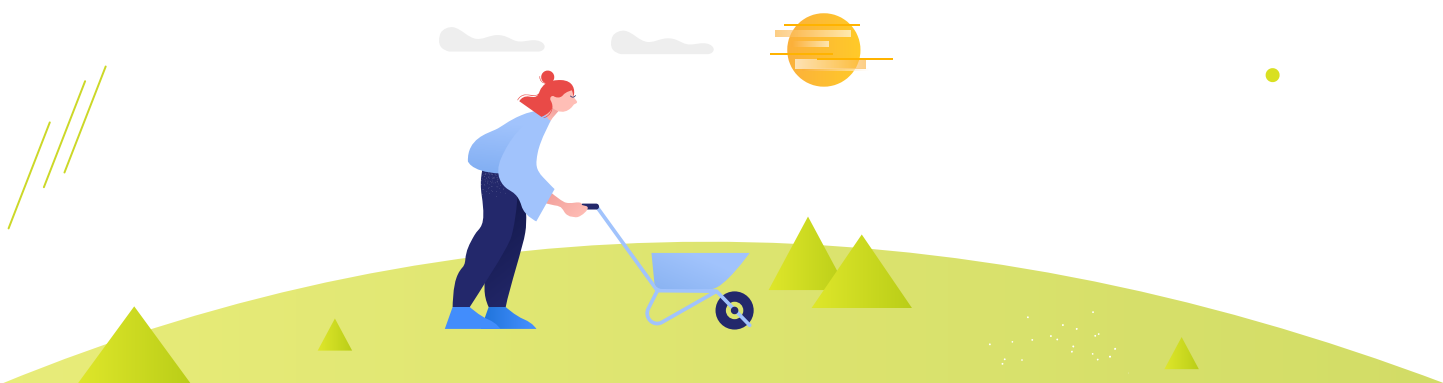
- державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених ділянок та ділянок колективної власності, які були передані в оренду органами місцевого самоврядування;
- приватної власності.



Автоматичність поновлення договорів не передбачає жодних дій сторін та органів влади для забезпечення їх поновлення.

Поновлення підтверджується двома обставинами: закінченням дії таких договорів після дати введення воєнного стану (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. Землі державної та комунальної власності, на які поширюють спрощену процедуру передачі в оренду органами влади

Спрощену процедуру застосовують до передачі в оренду всіх с/г земель державної та комунальної власності, крім тих, які перебувають у постійному користуванні громадян та приватних юросіб, громадських організацій тощо.

Передача зазначених земель в оренду здійснюють із дотриманням норм Земельного кодексу, Закону «Про оренду землі» тощо, але з урахуванням вимог зазначеного Закону, які відображені в пункті 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу.



Земельні торги в умовах воєнного стану

Земельні торги щодо передачі прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо с/г ділянок державної, комунальної власності не проводять.

Земельні ділянки, права оренди, емфітевзису, які були виставлені на торги, але переможець у яких не визначений, підлягають передачі в оренду без проведення торгів.

Земельні торги щодо набуття права оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо с/г ділянок державної, комунальної власності, які були оголошені і не завершені до набрання чинності пунктом 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу, вважаються скасованими.

При цьому оголошення нових земельних торгів щодо набуття права оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо с/г ділянок призначення державної, комунальної власності забороняється.



Зміст договорів про передачу органами влади в оренду с/г ділянок державної та комунальної власності

Нові умови оренди землі, які підлягають відображенню у договорі:

1) строк оренди землі за такими договорами не може перевищувати одного року. Водночас якщо договір оренди землі, укладений відповідно до підпункту 2 пункту 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу, 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 із дня закінчення строку дії договору оренди до дня закінчення збирання врожаю;

2) розмір орендної плати не може перевищувати 8 % (може бути меншим) нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яку визначають від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.

Окрім того, орендар земельної ділянки за таким договором не має права на:

- компенсацію власних витрат на поліпшення ділянки;
- поновлення договору оренди землі, укладення договору оренди землі на новий строк із використанням переважного права орендаря;
- передачу ділянки в суборенду;
- встановлення земельного сервітуту;
- зміну угідь ділянки;
- будівництво на ділянці об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд);



- закладення на ділянці багаторічних насаджень;
- переважне право на купівлю орендованої ділянки у разі її продажу;
- відчуження, передачу в заставу (іпотеку) права користування ділянкою;
- поділ ділянки, об'єднання її з іншою ділянкою;
- використання для власних потреб наявних на ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі;
- зміну цільового призначення ділянки.

Усі ці положення також мають бути відображені в договорах оренди землі.

Договір укладають лише в електронній формі та засвідчують кваліфікованими електронними підписами орендаря та орендодавця.

Після укладення договору оренди землі його примірник протягом 3-х робочих днів орендодавець (орган влади) має надіслати е-поштою до центрального органу виконавчої влади, який реалізує держполітику у сфері земельних відносин (або до визначеного ним територіального органу, державного підприємства, що належить до сфери його управління).



Договір

- 1) може передбачати передачу в оренду кількох ділянок одним орендодавцем;
- 2) не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено – через 1 рік;
- 3) не містить відомостей про кадастровий номер ділянки, якщо він такий ділянці не присвоєний.



Формування земельних ділянок с/г призначення державної та комунальної власності

Якщо земельна ділянка, яку орган влади передає в оренду, є несформованою, то її необхідно сформувати, але у спрощеному порядку.

Спрощене формування ділянки здійснюють без внесення відомостей про таку земельну ділянку до ДЗК (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яку розробляють за рішенням органу, уповноваженого передавати ділянку в оренду, та яка затверджується таким органом.

Спрощена технічна документація включає:

- пояснювальну записку;
- матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- відомості про обчислення площі ділянки;
- кадастровий план ділянки;
- перелік обмежень у використанні ділянки;
- відомості про встановлені межові знаки.

Технічна документація з землеустрою щодо інвентаризації земель не може передбачати поділ, об'єднання ділянок. 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 здійснюється сертифікованим інженером-землевпорядником (СІЗ).

Орган влади (орендодавець) має укласти з розробником договір на її розробку. Строк виконання роботи не може бути значним.



Документацію складають в електронній та паперовій формах, вона має відповідати нормативно-технічним документам, нормам та правилам у сфері землеустрою. Забезпечення відповідності покладається на виконавця – СІЗ, який розробив технічну документацію, та на орган виконавчої влади та орган місцевого самоврядування, які затверджують документацію.

Відповідність документації СІЗ засвідчує своїм кваліфікованим е-підписом, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису; у паперовій формі – підписом та особистою печаткою СІЗа.





Зберігання технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель

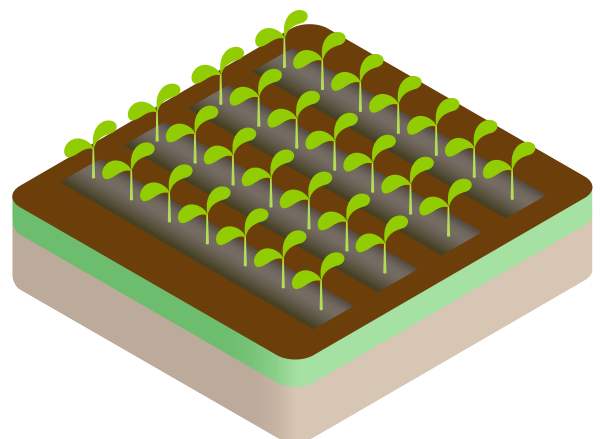
У період воєнного стану тимчасове зберігання документації у паперовій та електронній формах, разом із рішенням про її затвердження забезпечує орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, який її затвердив, з наступною передачею до Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель.

Документація в електронній формі, протягом 5 днів після її затвердження орган, який її затвердив, направляє е-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 с/г призначення державної та комунальної власності

Орендодавцями с/г ділянок, які передають в оренду за рішенням органів влади, можуть бути:

- щодо земель державної власності – Держгеокадастр та його територіальні органи,
- щодо земель комунальної власності – ради територіальних громад.





Момент виникнення права оренди землі за договорами оренди земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності

Право оренди землі за договорами оренди земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, які передаються в оренду органами влади, виникає у момент державної реєстрації таких договорів.



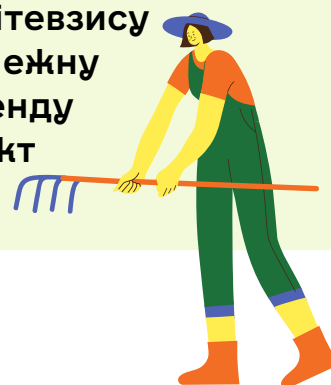


3. Спрощений порядок передачі в оренду для ведення товарного с/г виробництва земельних ділянок с/г призначення державної та комунальної власності їх постійними землекористувачами та емфітевтами

Постійні користувачі земельних ділянок с/г 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 с/г виробництва. При наданні земельної ділянки, яка перебуває у користуванні, іншій особі у користування, право на користування землею у попереднього землекористувача тимчасово припиняється.

Отже, у період дії воєнного стану постійні землекористувачі та емфітевти, передаючи належні земельні ділянки в оренду тимчасово, зберігають відповідно права постійного користування та права емфітевзису, але не можуть використовувати ці земельні ділянки до закінчення дії договору оренди землі.

Крім того, 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 с/г призначення державної та комунальної власності с/г товаровиробникам в оренду

Договір оренди земельної ділянки с/г призначення державної та комунальної власності, що передається в оренду постійним користувачем, емфітевтом, укладається в електронній формі та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця. Такий договір, зміни до нього, а також договір про розірвання такого договору оренди підлягають державній реєстрації, що здійснюється районною військовою адміністрацією.

Право оренди земельної ділянки за договором про передачу постійним землекористувачем або емфітевтом земельної ділянки с/г призначення державної та комунальної власності с/г товаровиробнику в оренду, реєстрації у Державному реєстрі речових прав не підлягає.

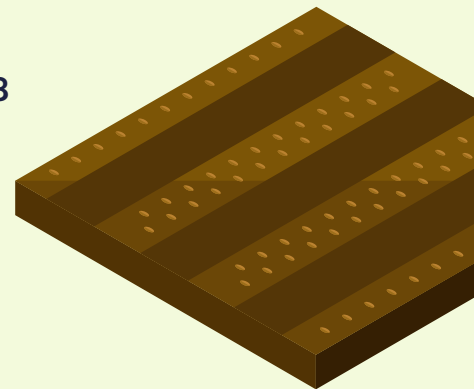




Зміст договору про передачу постійним землекористувачем або емфітевтом земельної ділянки с/г призначення державної та комунальної власності с/г товаровиробникам в оренду

У договорі оренди землі передбачають такі умови:

- строк оренди землі за такими договорами не може перевищувати одного року. Вимоги щодо мінімального строку договору оренди землі у 7 років до таких договорів не застосовуються;
- розмір орендної плати не може перевищувати 8 % нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.



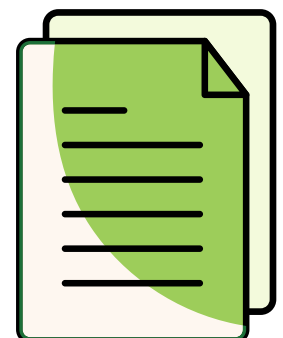


Орендар земельної ділянки за таким договором не має права на:

- 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.

Крім того, такий договір:

- 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 ділянці не присвоєно.





4. Передача орендарями та суборендарями прав оренди та суборенди земельних ділянок с/г призначення усіх форм власності для ведення сільського господарства

Договір про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, якій передається право користування земельною ділянкою с/г призначення, укладається в електронній формі.

Предметом такого договору є передача права оренди землі або права суборенди землі на строк до одного року. Після припинення строку дії такого договору ці орендарі та суборендарі земель відновлюють свій статус орендаря або суборендаря відповідних земельних ділянок. Такий договір та його розірвання підлягають державній реєстрації, що здійснюється районною військовою адміністрацією.



Момент виникнення у особи, якій передається право землекористування, права оренди або права суборенди земельної ділянки с/г призначення

Для виникнення права оренди або права суборенди 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.



Зміст договору про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, якій передається право користування земельною ділянкою с/г призначення

У договорі про передачу права землекористування зазначаються:

- сторони договору;
- право землекористування, яке передається;
- площа земельної ділянки, а також кадастровий номер такої земельної ділянки (за наявності);
- цільове призначення земельної ділянки с/г призначення;
- строк, на який передається право оренди або право суборенди землі (не більше 1 року із датою закінчення дії договору).

Нове законодавство в умовах воєнного стану не регламентує порядок визначення плати за оренду (суборенду) землі. 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 для нового орендаря та суборендаря землі.



Орендар та суборендар земельної ділянки не має права на:

- компенсацію власних витрат на покращення 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;
- закладення багаторічних насаджень;
- переважне право на купівлю орендованої ділянки у разі її продажу;
- відчуження, передачу в заставу (іпотеку) права користування земельною ділянкою;
- поділ ділянки, об'єднання її з іншою;
- 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.





5. Порядок державної реєстрації договорів щодо землі

На час воєнного стану 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. Форму Книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану затверджує Мінагрополітики.

У Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану реєструються:

- договори оренди земельних ділянок с/г призначення, переданих в оренду органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування;
- договори оренди земельних ділянок с/г призначення, переданих в оренду постійними користувачами, емфітевтами;
- договори про передачу права землекористування;
- договори про внесення змін до зазначених договорів та їх розірвання.



У Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану зазначаються:

у випадку державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок

- площа, місце розташування, цільове призначення;
- строк договору оренди (із датою початку та закінчення дії договору);
- сторони договору: для громадянина України – ФОП – копія довідки про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків або копія паспорта; для юридичної особи – найменування, ідентифікаційний код у ЄДРПОУ, місцезнаходження, посада та ПІБ підписанта від імені юридичної особи;
- реєстраційний номер договору оренди;
- відомості про зміну, розірвання договору оренди (із зазначенням підстави розірвання);

у випадку державної реєстрації договорів про передачу права землекористування:

- відомості про сторони договору: для громадянина України – ФОП – копія довідки про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків або копія паспорта; для юридичної особи – найменування, ідентифікаційний код у ЄДРПОУ, місцезнаходження, посада та ПІБ 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 (площа, кадастровий номер (за наявності), цільове призначення, розташування);
- строк, на який передається право (із датами початку та закінчення дії договору);
- відомості про зміни, розірвання договору про передачу права землекористування.



Проведення державної реєстрації договорів щодо землі

Державна реєстрація договору оренди земельної ділянки здійснюється районною військовою адміністрацією за електронною заявою орендодавця. До заяви додаються примірник договору та засвідчені копії документів про право постійного користування, емфітевзису. Заява з доданими до неї документами надсилається електронною поштою.

Державна реєстрація 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 електронною заявою землекористувача, який передав право. До заяви додаються примірник договору, а також засвідчені копії документів про право землекористування.

Заява з доданими документами надсилається електронною поштою до районної військової адміністрації.

Державна реєстрація 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.





**продовольча
безпека**
України та світу



Міністерство
аграрної політики та
продовольства України