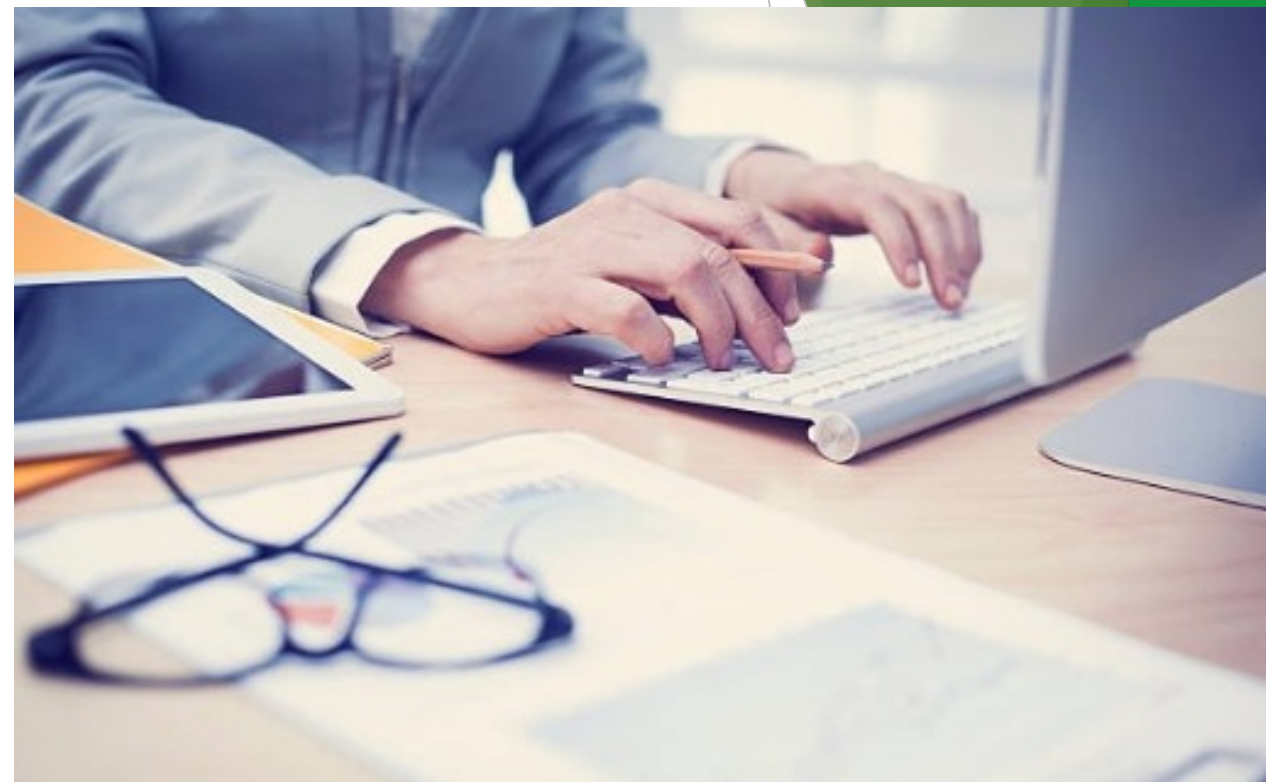


**ЗЕМЛІ**  
**СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ У**  
**ПЕРІОД ВОЄННОГО СТАНУ:**  
**АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ПРАВА**  
**ВЛАСНОСТІ ТА ОРЕНДИ**



Лектор: **Ірина ВИСІЦЬКА**, адвокат

Керуюча Адвокатським бюро «Висіцької «ВІВ Лігал»

# НОРМАТИВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ

- **ПКУ** – Податковий кодекс України.
- **ЗКУ** – Земельний кодекс України.
- **ЦКУ** – Цивільний кодекс України.
- **Закон № 2120** – Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану» від 15.03.2022 № 2120-IX .
- **Закон № 2145** – Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 № 2145-IX.
- **Закон № 161** – Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV.
- **Закон про ФГ** – Закон України «Про фермерське господарство» від 19.06.2003 № 973-IV.
- **Законопроект № 7636** – Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель (**прийнятий в цілому 19.10.2022**).
- **Постанова № 164** – постанова КМУ від 28.02.2022 № 164 «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану».
- **Порядок № 637** – Порядок здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, затверджений постановою КМУ від 16.06.2021 № 637.



## НОРМАТИВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ

- **Перелік № 204** – Перелік адміністративно-територіальних одиниць, на території яких надається допомога застрахованим особам в рамках Програми «єПідтримка», затверджений розпорядженням КМУ від 06.03.2022 № 204-р.
- **Перелік № 75** - Перелік територіальних громад, що розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або які перебувають в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні) станом на 23 жовтня 2022 року, затверджений наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України від 25.04.2022 № 75.
- **Порядок № 326** – Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затверджений постановою КМУ від 20.03.2022 № 326.
- **Методика № 295** – Методика визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затверджена наказом Мінагрополітики від 18.05.2022 № 295.
- **Методика № 167** – Методика визначення розміру шкоди, завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану, затверджена наказом Міндовкілля від 04.04.2022 № 167.
- **Порядок № 284** – Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затверджений постановою КМУ від 19.04.1993 № 284.
- **Правила № 86** – Правила розроблення робочих проектів землеустрою, затверджені постановою КМУ від 02.02.2022 № 86.
- **Постанова № 187** – постанова КМУ від 03.03.2022 № 187 «Про забезпечення захисту національних інтересів за майбутніми позовами держави Україна у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації».



# Законопроект № 7636: безоплатна приватизація під час воєнного стану

## ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ:

- безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність;
- надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі;
- розроблення такої документації.

## СКАСОВУЄТЬСЯ:

необхідність відшкодування втрат сільськогосподарського призначення у разі зміни цільового призначення ЗД сільськогосподарського призначення.

## ВИНЯТКИ:

- безоплатна передача земельних ділянок **власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна** (будівель, споруд);
- безоплатна передача у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності ЗКУ (тобто, до **01.01.2002**).



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

# Приватизація членами ФГ землі, переданої у користування

## ЗАРАЗ:

- У члена ФГ не виникає право користування ЗД, яка була надана власником (органом місцевого самоврядування) громадянину (засновнику) у користування для створення такого господарства. Єдиним суб'єктом, який володіє правомочністю користуватися земельною ділянкою, виділеною для створення ФГ, є саме таке ФГ як суб'єкт господарювання.
- **Право на безоплатну передачу у власність ЗД із земель, що надавалися у користування засновнику для створення ФГ, не виникає у жодного члена ФГ, в тому числі засновника.**

*Постанова ВС від 03.11.2021 у справі № 817/1911/17*

## НА РОЗГЛЯДІ ВП ВС:

Справа № 633/408/18 щодо відступу від правового висновку  
Слухання призначене на **14.12.2022**



## ЗОВСІМ НЕЩОДАВНО:

- Правову норму, що міститься у ст. 13 Закону про ФГ про те що, членам ФГ передаються безоплатно у приватну власність із раніше наданих їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена с/г підприємства, розташованого на території відповідної ради, слід розуміти як таку, що **надає членам ФГ право на приватизацію ЗД, наданої у користування ФГ. При цьому такими, що надані ФГ, вважають і ЗД, надані голові ФГ для його створення.**

Відтак, член ФГ має право отримати безоплатно у власність частину ЗД, що перебуває у користуванні ФГ. Іншими словами, не лише особа, якій раніше була надана у користування земельна ділянка для ведення ФГ, має право на отримання її у власність, оскільки така ЗД була йому відведена саме з метою створення ФГ.

*Постанова ВС від 17.08.2021 у справі № 540/1590/19*



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



# Законопроект № 7636: викуп земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні

## ХТО МАЄ ПРАВО:

- **громадяни України**, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння ЗД державної чи комунальної власності;
- **громадяни України - спадкоємці** громадян, яким належало право постійного користування, право довічного успадкованого володіння ЗД державної чи комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства (С(Ф)Г);
- **юридичні особи**, яким на момент набрання чинності Законом від 19.10.2022 (законопроект № 7636) належало право постійного користування ЗД державної/ комунальної власності, та які відповідно до ст. 92 ЗКУ не можуть набувати ЗД на праві постійного користування (з 01.01.2024 року);
- **орендарі** земельних ділянок, які набули право оренди земельних ділянок для ведення С(Ф)Г шляхом переоформлення права постійного користування щодо цих ЗД до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів».

## УМОВИ КУПІВЛІ:

- без проведення земельних торгів;
- за ціною, що дорівнює:
  - **нормативній грошовій оцінці** для земель сільськогосподарського призначення;
  - **експертній грошовій оцінці** для земель несільськогосподарського призначення;
- з правом розстрочення платежу з рівним річним платежем з урахуванням індексу інфляції, **за умови встановлення заборони** на продаж або інше відчуження та надання у користування ЗД до повного розрахунку покупця за договором купівлі-продажу:
  - **10 років** щодо земель с/г призначення;
  - **30 років** щодо земель несільськогосподарського призначення;
  - якщо є землі, які не можуть передаватися у приватну власність, або особа не може набувати у власність ЗД відповідно до закону, такий землекористувач здійснює поділ ЗД з виділенням частини, на якій розміщені такі землі, в окремому ЗД з **подальшою її передачею в оренду** на умовах, визначених пп. 6-1 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

# Купівля-продаж сільгоспземлі в умовах війни: загальний алгоритм

1. **Підготовка** (перевірка наявності кадастрового номера, реєстрації ЗД у ДЗК, наявність накладок тощо).
2. **Обрання нотаріуса чи оператора електронного майданчика** (якщо земля продаватиметься на земельних торгах). Наразі знову можна обирати нотаріуса або за місцезнаходженням землі, або за місцем реєстрації/місцезнаходженням будь-якої сторони договору. Але обрати нотаріуса для посвідчення договору купівлі-продажу сільгоспземлі сторони можуть лише з Переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна [https://minjust.gov.ua/pages/list\\_of\\_notaries](https://minjust.gov.ua/pages/list_of_notaries).
3. **Дотримання переважного права купівлі** – ст. 130-1 ЗКУ, якщо через земельні торги - ч. 3 ст. 135 ЗКУ. Слід враховувати автоматичну пролонгацію договорів оренди на 1 рік!
4. **Перевірка покупця сільгоспземлі відповідно до Порядку № 637.**
5. **Нотаріальне посвідчення договору та реєстрація нотаріусом права власності на ЗД за покупцем у ДРРП.**



# Купівля-продаж сільгоспземлі в умовах війни: необхідні документи

1. **Витяг з ДЗК про земельну ділянку.** Можна отримати онлайн <https://e.land.gov.ua/back/requests/> протягом декількох годин після замовлення. Для цього потрібен лише кваліфікований електронний підпис (далі – КЕП) та сплата збору за послугу (у 2022 році – 126,32 грн).
2. **Звіт (довідку) щодо експертної грошової оцінки земельної ділянки** (якщо продавцем є фізична(і) особа(и)).
3. **Правовстановлюючий документ на землю (за наявності).**
4. **Документи сторін правочину: для фізосіб** – документи, що посвідчують особу та підтверджують обсяг її дієздатності, ідентифікаційний код, а також нотаріально посвідчену згоду другого із подружжя на укладення договору (у разі перебування сторони договору у шлюбі); **для юросіб** – установчі документи, документи на підтвердження повноважень підписанта (наказ про призначення на посаду керівника, довіреність тощо).
5. **Довіреність на представника, якщо сторони (одна з них) самотійно не будуть підписувати договір.**

Згідно з пп. 18 п. 1 Постанови № 164 нотаріус прийме довіреність від продавця, лише якщо з дати її посвідчення минуло не більше: • **одного місяця** – за умови посвідчення на території України; • **двох місяців** – якщо її посвідчено консульською установою (дипломатичним представництвом) України або відповідно до законодавства іноземної держави.

Якщо довіреність видана раніше, додатково потрібна буде заява продавця про підтвердження дії довіреності. Справжність підпису на ній має бути засвідчено нотаріусом (не раніше ніж за 7 к.д. до укладення договору), консульською установою або згідно із законодавством іноземної держави (не раніше, ніж за місяць до угоди). Якщо довіреність посвідчено без використання бланку нотаріальних документів, необхідна також її реєстрація в Єдиному реєстрі довіреностей.

6. **Витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки** (лише для земельних ділянок с/г призначення, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)).



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



# Спрощення перевірки набувача землі для ведення особистого селянського господарства та садівництва

- **Законопроект № 6199** ([https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=73034](https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=73034)) – не прийнято у другому читанні та в цілому 01.07.2022 (не вистачило 4-х голосів).
- **Законопроект № 7532 від 07.07.2022** (<https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/39948>) – 06.09.2022 прийнято за основу із скороченням строку підготовки.
- Передбачає, що перевірка не здійснюється при набутті у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення площею:
  - для ведення садівництва – не більше 0,25 гектара;
  - для ведення особистого селянського господарства, розташованих в межах населених пунктів, – не більше 2 гектарів.
- Набувач до вчинення правочину про перехід права власності подає нотаріусу заяву про дотримання вимог ст. 130 ЗКУ, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально. Копії такої заяви, засвідчені нотаріусом, який посвідчує відповідний правочин, надаються сторонам правочину про перехід права власності на ЗД. Недотримання набувачем цих вимог, у т.ч. зазначення недостовірних відомостей у заяві, є підставою для визнання правочину про перехід права власності на земельну ділянку недійсним.



# Відшкодування збитків аграріям в умовах воєнного стану

## Методика № 295:

- 1)** витрати на рекультивацію земель, які були порушені внаслідок бойових дій, будівництво, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій для облаштування державного кордону;
- 2) збитки, завдані власникам (землекористувачам) земельних ділянок сільськогосподарського призначення** (у т.ч. на незавершене с/г виробництво);
- 3)** витрати на відновлення меліоративних систем (включають втрати на відновлення меліорованих земель, водогосподарсько-меліоративних систем, об'єктів інженерної інфраструктури зрошувальних і осушувальних систем, дренажної інфраструктури, об'єктів сільськогосподарського водопостачання та водовідведення, які були порушені та зруйновані внаслідок бойових дій).

- 1)** визначаються на підставі кошторисної вартості запроєктованих робіт відповідних реалізованих робочих проектів землеустрою щодо рекультивації порушених земель, які розроблені у відповідності до Правил № 86.
- 2)** визначаються відповідно до Порядку № 284 (у т.ч. внаслідок погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей земельних ділянок або приведенням їх у непридатний для використання стан та неодержанням доходів у зв'язку з тимчасовим невикористанням).
- 3)** визначаються на підставі кошторисної вартості робіт у відповідних проектах реконструкції та капітального ремонту меліоративних систем та/або окремих об'єктів інженерної інфраструктури, що розроблені у відповідності до ДБН В.2.4-1-99 «Меліоративні системи та споруди», що затверджений наказом Держбуду України від 25.06.1999 № 153.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

# Відшкодування збитків аграріям в умовах воєнного стану

**Інформаційною базою** для визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії РФ, є:

- акти обстеження земельних ділянок;
- акти комісій із визначення збитків власників землі та землекористувачів;
- звіти про експертну грошову оцінку земельних ділянок;
- первинні документи, облікові реєстри, бухгалтерська та інша звітність, що ґрунтується на даних бухгалтерського обліку підприємств, установ та організацій;
- проектно-кошторисна документація;
- відомості ДЗК, документація із землеустрою, дані дистанційного зондування Землі та інші документально підтверджені відомості.

Відповідальними за визначення шкоди та збитків є **обласні, Київська міська держадміністрації.**



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

# Відшкодування збитків аграріям в умовах воєнного стану

## Методика № 167:

**1)** шкода, завдана ґрунтам та земельним ділянкам внаслідок забруднення ґрунтів речовинами, які негативно впливають на їх родючість та інші корисні властивості;

**2)** шкода, завдана ґрунтам та земельним ділянкам внаслідок засмічення земельних ділянок сторонніми предметами, матеріалами, відходами та/або іншими речовинами.

**1)** Основою розрахунків розміру шкоди від забруднення ґрунтів є нормативна грошова оцінка земельної ділянки, ґрунти якої зазнали забруднення (береться з будь-яких джерел).

Розмірною одиницею для розрахунку величини шкоди приймається об'єм ґрунтової маси 2000 куб. м на один гектар земельної ділянки.

Розмір шкоди від забруднення ґрунтів визначається за формулою, вміщеною у п. 6 розділу III Методики № 167.

**2)** Розмір шкоди визначається за формулою, вміщеною у п. 3 розділу IV Методики № 167.

Забруднюючі речовини, їх гранично допустимі концентрації (ГДК) та орієнтовно допустимі концентрації (ОДК), коефіцієнти забруднення визначаються відповідно до Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, затвердженої наказом Мінприроди від 27.10.1997 № 171.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

# Відшкодування збитків аграріям в умовах воєнного стану

Факти забруднення ґрунтів та/або засмічення земель, а також їх масштаби можуть встановлюватися, зокрема, але не виключно:

- шляхом огляду земельних ділянок;
- даних дистанційного зондування землі;
- досліджень отриманих зразків проб ґрунтів;
- опрацювань висновків будь-яких експертиз, пояснень, довідок, документів, матеріалів, відомостей, отриманих, зокрема, з будь-яких джерел;
- оперативних повідомлень фізичних та юридичних осіб тощо.

Відповідальною за визначення шкоди та збитків є **Держекоінспекція**.

17.05.2022 ВРУ одержано законопроект № 7385, який регулює питання відшкодування шкоди, завданої потерпілому внаслідок збройної агресії російської федерації. Поки що не прийнятий навіть у першому читанні.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



# Законопроект № 7636: орендні відносини

## ВІДНОВЛЮЮТЬСЯ:

- земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності;
- формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

## СПЕЦІАЛЬНІ МОЖЛИВОСТІ ДІЮТЬ:

- положення п. 27 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ, які передбачають особливості правового регулювання земельних відносин щодо укладення договорів оренди земельної ділянки, передачі прав землекористування, встановлення і зміни цільового призначення земельних ділянок **у період, коли функціонування Державного земельного кадастру (ДЗК) призупинено на всій території України** за рішенням Держгеокадастру, застосовуються **через 30 робочих днів** з дня прийняття такого рішення і діють до дня прийняття цим органом рішення про відновлення функціонування ДЗК.

Рішення про призупинення, відновлення функціонування ДЗК **у триденний строк** підлягають опублікуванню в газеті «Голос України»;

- протягом двох місяців з дня відновлення функціонування ДЗК потрібно зареєструвати речові права, які оформлені відповідно до п. 27 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ. У разі якщо протягом **трьох місяців** з дня відновлення функціонування ДЗК речові права не зареєстровані, договори оренди вважаються припиненими.



# Законопроект № 7636: що робити із договорами, вже укладеними за особливим порядком?

## ПОТРІБНО:

- протягом двох місяців з дня набрання чинності Законом від 19.10.2022 (законопроект № 7636) подати заяву про державну реєстрацію речового права щодо ЗД. А якщо відомості про ЗД не внесені до ДЗК – також заяву про державну реєстрацію ЗД.
- У разі якщо протягом **трьох місяців** з дня набрання чинності цим абзацом речове право не зареєстровано, відповідний договір **вважається припиненим**.

## ПРАВИЛА ЩОДО ВРОЖАЮ:

- У разі якщо договір оренди, суборенди земельної ділянки, емфітевзису, договір про передачу прав землекористування припинено у зв'язку з невнесенням до ДРРП відомостей про реєстрацію відповідного права або відомостей про поновлення відповідного договору до збирання врожаю, посіяного землекористувачем на ЗД, **землекористувач має право на збирання такого врожаю**.
- Власник ЗД має право на відшкодування збитків, пов'язаних із її тимчасовим зайняттям колишнім землекористувачем, у розмірі пропорційно до плати за користування ЗД, передбаченої припиненим договором, **з дня припинення договору до дня збирання врожаю**. Положення цього абзацу поширюються на випадки збору врожаю, якщо строк користування земельною ділянкою закінчився протягом двох місяців з дня набрання чинності Законом від 19.10.2022 (законопроект № 7636).



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

# Нові умови розірвання договорів оренди сільгоспземель: коли потрібна згода засновників/учасників/членів юрособи?

- **26 вересня** на підставі Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству» від 12.05.2022 № 2255-IX набрали чинності зміни до ч. 3 ст. 31 Закону № 161:
- Правочин щодо розірвання договорів оренди/суборенди сільгоспземель, у яких орендарем виступає юридична особа приватного права (крім акціонерних товариств, повних або командитних товариств) **є значним в силу закону** (як то кажуть, «за замовчуванням»), **якщо тільки статутом юрособи прямо не передбачене протилежне**. Відтак, для його вчинення потрібна попередня згода вищого органу управління юрособи приватного права. Якщо такої згоди не буде, то договір чи додаткова угода про розірвання договору оренди або суборенди сільгоспземель **є нікчемним** (тобто, недійсним в силу закону, без необхідності визнання судом такого договору недійсним). Відтак такий договір не породжуватиме жодних юридичних наслідків.
- Для того, аби рішення вищого органу управління про надання згоди на вчинення вказаного правочину **не вимагали** від юрособи приватного права – орендаря, необхідно, щоб її статут містив положення, на кшталт: *«Правочин про розірвання договору оренди (суборенди) землі сільськогосподарського призначення, орендарем (суборендарем) за яким є Товариство, не є значним правочином. Відтак, такий правочин не потребує попереднього прийняття загальними зборами учасників Товариства рішення про надання згоди на його вчинення та може бути вчинений (укладений та підписаний) директором Товариства на власний розсуд, без обмежень та на визначених ним самостійно умовах»*.



# Нові можливості в отриманні Витягу із техдокументації щодо нормативно-грошової оцінки земельної ділянки

- Для отримання витягу із технічної документації з НГО земельної ділянки с/г призначення в електронному вигляді, необхідно подати відповідну заяву через **електронні сервіси Держгеокадастру** - <https://e.land.gov.ua/services>.
- Після авторизації в Електронних сервісах необхідно перейти в розділ «Відомості ДЗК» і обрати пункт «Замовити». Далі обрати тип заяви «Нормативна грошова оцінка земельної ділянки» (землі населених пунктів **або** с/г призначення за межами населених пунктів) та заповнити всі обов'язкові поля форми заяви.
- Після успішного формування заяви необхідно перейти в підрозділ «Історія» розділу «Відомості ДЗК» в якому буде зазначено заяву та статус її опрацювання. При зазначенні статусу розгляду заяви «Готово» можливо завантажити електронну версію витягу, який **містить QR-код**, сформований програмним забезпеченням Державного земельного кадастру, та підписаний кваліфікованим електронним підписом системи Державного земельного кадастру.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

# Законопроект № 7636: автоматична пролонгація договорів оренди землі на 1 рік

## НОВА РЕДАКЦІЯ:

- вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення...

Ця норма набирає чинності з дня, наступного за днем опублікування Закону від 19.10.2022 (законопроект № 7636).

**Тому якщо вказаний Закон буде опублікований, приміром, 20.11.2022, то договори, строк користування ЗД за якими закінчився до 20.11.2022 включно, будуть вважатися автоматично поновленими на 1 рік.**

Якщо строк користування ЗД спливає 21.11.2022 і пізніше – автоматичного поновлення немає.

Тож слідкуйте за датою опублікування Закону.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



# Поновлення договорів оренди землі та переукладення їх на новий строк

## Договір підписано до 01.01.2013

- Ст. 18 Закону № 161 (діяла до 01.01.2013): договір оренди землі **набирає чинності після його державної реєстрації**. А згідно із ст. 20 вказаного Закону укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації.
- Ч. 3 ст. 640 ЦКУ (була чинною до 01.01.2013): договір, який підлягає державній реєстрації, є **укладеним** з моменту його державної реєстрації.
- **Велика Палата Верховного Суду у постановах від 15.01.2020 у справі № 322/1178/17 та від 23.06.2020 у справі № 696/1693/15-ц**: для визначення початку перебігу та закінчення строку дії саме договору оренди землі має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій. При цьому оскільки моменти укладення договору та набрання ним чинності збігаються (ч. 2 ст. 631 ЦКУ), **то моментом укладення договору оренди земельної ділянки на час дії зазначеної редакції ч. 3 ст. 640 ЦКУ є саме його державна реєстрація, якщо сторони договору не передбачили у договорі інше** відповідно до ч. 3 ст. 631 ЦКУ.
- Відповідно, від такої дати обраховується і дата закінчення строку дії такого договору (шляхом відрахування від неї передбаченої договором кількості років).
- Тож якщо договір оренди землі було підписано 01.03.2010 строком на 10 років, а зареєстровано такий договір 01.10.2012, то такий договір діятиме до 02.10.2022 (тобто, десять років з наступного дня після його держреєстрації, бо це передбачає ст. 253 ЦКУ).



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

# Поновлення договорів оренди землі та переукладення їх на новий строк

## Договір підписаний, але не зареєстрований до початку 2013 року

- З 01.01.2013 набрали чинності зміни, внесені Законом України від 11.02.2010 № 1878-VI, якими з тексту статей 182, 640, 657, 732, 745 ЦКУ виключено посилання щодо державної реєстрації правочинів, а із Закону № 161 були виключені статті 18 та 20 про обов'язковість державної реєстрації договорів оренди землі.
- Відтак, після 01.01.2013 державній реєстрації підлягав не власне договір оренди землі, а право оренди за таким договором.
- **Велика Палата Верховного Суду у постанові від 23.06.2020 у справі № 696/1693/15-ц:** проведення після 2013 року державної реєстрації речового права оренди земельної ділянки на підставі договору оренди землі **не може підмінити державну реєстрацію самого договору** (державна реєстрація речового права не є державною реєстрацією договору оренди землі). А тому держреєстрація права оренди не може впливати на момент набрання чинності договором оренди землі, укладеним до 01.01.2013.
- **Отже, якщо жодна із сторін не здійснила державну реєстрацію договору оренди землі, договір між позивачем та відповідачем чинності не набрав, і, відповідно, особа не набула прав орендаря за договором оренди землі.**
- **Мін'юст у листі від 11.09.2020 № 238/8.4.1/32-20:** перебіг строку дії договорів оренди земельних ділянок, укладених до 01.01.2013, залежить від того, чи було проведено реєстрацію такого договору в компетентних органах. Якщо реєстрація договору була проведена, то перебіг строку починається з дати державної реєстрації договору. **Якщо ж договір оренди земельної ділянки, укладений до 01.01.2013, не пройшов процедури державної реєстрації, то перебіг строку починається з дати укладення такого договору.**
- Але допоки ВП ВС не змінить свою позицію, у випадку виникнення спірної ситуації нижчестоящі суди зобов'язані враховувати постанову ВП ВС від 23.06.2020 у справі № 696/1693/15-ц.



# Поновлення договорів оренди землі та переукладення їх на новий строк

**Договір підписано з 01.01.2013 до 16.01.2020**

- дата укладення та строк дії договору є істотними умовами договору оренди землі (ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі»);
  - договір оренди землі є укладеним, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору (ч. 1 ст. 638 ЦКУ);
  - моментом укладення договору оренди землі є дата одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції (ч. 1 ст. 640 ЦКУ).
- Верховний Суд вказав у постановках від 02.10.2020 р. у справі № 912/3295/18 та від 15.04.2021 р. № 927/75/20: *«Реєстрація прав на оренду землі є офіційним визнанням і підтвердженням факту виникнення прав на землю; саме право оренди виникає з моменту реєстрації цього права; земля вважається переданою з моменту державної реєстрації права оренди. **Натомість це не свідчить про те, що сам договір, для якого визначені загальні правила набрання чинності, набирає чинність з моменту реєстрації права.***
  - *Дійсно, орендар не може до реєстрації права оренди реалізовувати законно своє право оренди, проте реєстрація права є у зоні відповідальності орендаря, який уклавши договір оренди, **що набрав чинності за загальним правилом після підписання (якщо сторони не передбачили іншого в договорі), самостійно реєструє своє право та отримує всі повноваження користувача земельної ділянки на підставі договору оренди.***
  - ***У проміжку між укладенням договору і переданням орендарю земельної ділянки (реєстрація речового права) договір діє, а у сторін є право захищати свої порушені договірні права зобов'язального характеру зобов'язально-правовими способами».***



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

# Поновлення договорів оренди землі та переукладення їх на новий строк

## Автоматична пролонгація за ч. 6 ст. 33 Закону № 161 (у редакції до 16.07.2020)

### Потрібно:

- не пізніше, ніж за місяць до закінчення строку дії договору повідомити орендодавця про свій намір поновити договір на підставі ч. 6 ст. 33;
- додати до повідомлення проєкт додаткової угоди про поновлення договору на тих же умовах і на той же строк;
- за відсутності заперечень орендодавця проти цього протягом одного місяця після закінчення строку договору наполегливо домагатись підписання додаткової угоди про поновлення договору.
- Якщо орендодавець адекватно не реагуватиме на таку вимогу, радимо не зволікати із зверненням до суду та визнавати додаткову угоду про поновлення договору оренди земельної ділянки укладеною у судовому порядку.

*(постанова Великої Палати Верховного Суду від 31.08.2021 у справі у справі № 903/1030/19)*



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

# Поновлення договорів оренди землі та переукладення їх на новий строк

## Договори, укладені після 16.01.2020

З 16.01.2020 ст. ст. 15, 19 Закону № 161 передбачають обов'язковість визначення не лише строку дії договору оренди, а й дати його укладання. Також визначено, що дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення. Тобто щодо договорів, укладених після 16.01.2020, не має виникати проблеми визначення дати їх закінчення.

## Автоматичне поновлення - ст. 126<sup>1</sup>ЗКУ (з 16.07.2020)

- **Стосується договорів, укладених або змінених після цієї дати**, які містять умову про поновлення договору.
- Не потребує письмового правочину.
- Достатньо відсутності заяв сторін до держреєстратора.
- Коли ж сторона договору (як орендар, так і орендодавець) бажає скористатися правом відмови від поновлення договору, вона **не пізніш як за місяць** до дати закінчення дії такого договору подає до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору.
- Не стосується державних та комунальних ЗД (за винятком, якщо на них розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності орендаря).



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



# Поновлення договорів оренди землі та переукладення їх на новий строк

## Переважне право на укладення договору на новий строк за ст. 33 Закону № 161 (з 16.07.2020)

- Залишається обов'язковим належне виконання орендарем умов договору.
- Строк повідомлення про переважне право – передбачений в договорі, **але не пізніш як за один місяць** до закінчення строку його дії (у разі смерті орендодавця до закінчення строку дії договору – повідомлення спадкоємцю протягом одного місяця з дня, коли орендарю стало відомо про перехід права власності на ЗД).
- До листа-повідомлення додається проєкт договору.
- У орендодавця є **місяць** на розгляд проєкту.
- У разі недосягнення згоди щодо змінених істотних умов, переважне право припиняється.
- Відмова, а також наявне зволікання в укладенні нового договору оренди землі можуть бути оскаржені в суді.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

# Звільнення від орендної плати за приватні землі: як підтвердити неможливість використання

## Орендар може:

- довести, що стан орендованої земельної ділянки погіршився, при чому не з його вини, а можливість користування земельною ділянкою істотно зменшилася. У цьому разі, спираючись на ч. 2 ст. 21 Закону № 161 та ч. 4 ст. 762 ЦКУ, **вправі вимагати від орендодавця відповідного зменшення орендної плати;**
- довести, що через обставини, за які орендар не відповідає, він не може використовувати земельну ділянку. За таких умов орендар на підставі ч. 6 ст. 762 ЦК **звільняється від орендної плати за весь час, протягом якого земля не могла бути ним використана.**
- ВС (у т.ч. і в огляді від 05.08.2022 «Земельні спори з орендних відносин: оренда землі під час війни») зазначає, що у разі виникнення спору з власником щодо можливості використання орендованого майна в період воєнного стану **саме орендар повинен буде довести, що можливості користування у нього не було.** Таким чином, запровадження воєнного стану та настання форс-мажорних обставин не є безумовною підставою звільнення орендаря від обов'язку сплачувати орендну плату.
- Доказами на підтвердження неможливості використання майна можуть бути, зокрема, сертифікат торгово-промислової палати, документально оформлені результати розгляду заяв та скарг до правоохоронних органів, акт державного виконавця про арешт майна та його передачу третій особі на відповідальне зберігання, судові рішення у справі за позовом про усунення перешкод у користуванні майном тощо (*подібні правові висновки викладені у постанові ВС від 05.06.2018 у справі №905/1601/17*).



# Звільнення від плати за землю

ПІДПУНКТ 69.14 ПІДР. 10 РОЗДІЛУ ХХ ПКУ

Згідно із **Законом № 2120**:

- «Тимчасово, на період з 1 березня 2022 року по 31 грудня року, наступного за роком, у якому припинено або скасовано воєнний, надзвичайний стан, не нараховується та не сплачується плата за землю (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності) за земельні ділянки (земельні частки (паї)), що розташовані на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії, або на територіях, тимчасово окупованих збройними формуваннями російської федерації, та перебувають у власності або користуванні, у тому числі на умовах оренди, фізичних або юридичних осіб, а також за земельні ділянки (земельні частки (паї)), визначені обласними військовими адміністраціями як засмічені вибухонебезпечними предметами та/або на яких наявні фортифікаційні споруди.
- Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих збройними формуваннями Російської Федерації, визначається КМУ».
- **Тобто, вказаними платниками не нараховується та не сплачується плата за землю щонайменше за 2022 та 2023 роки.**
- Водночас, наразі ні Урядом, ні обласними військовими адміністраціями не визначений Перелік, про який йдеться у пп. 69.14 підр. 10 розділу ХХ ПК. Таким переліком не може бути ні Перелік № 402 (бо він затверджений до набрання чинності Законом № 2120), ні Перелік № 75 (бо він затверджений Мінреінтеграції, а не КМУ, а також з метою сплати соціальної допомоги, а не з метою справляння податкових платежів).



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

# Звільнення від плати за землю

## Роз'яснення ДПСУ:

«Зважаючи на те, що граничний термін подання податкової декларації з плати за землю на 2022 рік припав на 21.02.2022, то платникам плати за землю за відповідні ділянки у межах визначених територій слід, за можливості, подати уточнюючі податкові декларації після офіційного оприлюднення такого переліку.

У таких Деклараціях необхідно, починаючи з березня 2022 року, податкові зобов'язання, які були задекларовані до сплати у раніше поданих податкових деклараціях, змінити та зазначити у розмірі «0», крім податкових зобов'язань за січень та лютий 2022 року. Це стосується також платників єдиного податку четвертої групи, які у лютому 2022 року подали відповідні податкові декларації з плати за землю.

Для можливості подальшої ідентифікації підстав зменшення податкових зобов'язань у податковій декларації у графі «Код пільги» в якості коду пільги зазначити номер Закону України, а саме 2120.

Приклади заповнення уточнюючих податкових декларацій з земельного податку та з орендної плати за 2022 рік у зв'язку із прийняттям Верховною Радою України Закону № 2120-IX розміщені на вебпорталі ДПС за посиланням:

<https://tax.gov.ua/zakonodavstvo/podatki-ta-zbori/zagalnoderjavni-podatki/plata-za-zemlyu--fizichni-oso/formi-zvitnosti/>



# Мораторій щодо виконання орендних зобов'язань на користь громадян та підприємств рф

## Нормативне підґрунтя – Постанова № 187

- мораторій (заборона) на:

**1) виконання, у тому числі в примусовому порядку, грошових та інших зобов'язань, кредиторами (стягувачами) за якими є рф або пов'язані з державою-агресором особи;**

**2) відчуження, передачу в заставу, будь-які інші дії, які мають чи можуть мати наслідком відчуження нерухомого майна, цінних паперів, корпоративних прав, транспортних засобів, повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання росією або особами, пов'язаними з державою-агресором, крім безоплатного відчуження на користь держави Україна;**

**3) відчуження, передачу в заставу, будь-які інші дії, які мають чи можуть мати наслідком відчуження нерухомого майна, цінних паперів, корпоративних прав, транспортних засобів, повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання на користь осіб, пов'язаних з державою-агресором, або на користь рф.**

- **Строк дії** - до прийняття та набрання чинності Законом України щодо врегулювання відносин за участю осіб, пов'язаних з державою-агресором.

- Особи, пов'язані з державою-агресором:

- громадяни російської федерації, крім тих, що проживають на території України на законних підставах;

- юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства російської федерації;

- юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства України, **кінцевим бенефіціарним власником, членом або учасником (акціонером), що має частку в статутному капіталі 10 і більше відсотків, якої є рф, громадянин рф, крім того, що проживає на території України на законних підставах, або юридична особа, створена та зареєстрована відповідно до законодавства рф.**



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



# Мораторій щодо виконання орендних зобов'язань на користь громадян та підприємств рф

## Наслідки порушення мораторію:

- 1) правочини (у тому числі довіреності), укладені з порушенням вищевказаного мораторію, у тому числі якщо ними передбачається відповідне відчуження у майбутньому, є нікчемними;
- 2) нотаріальне посвідчення правочинів, що порушують вищевказаний мораторій, **забороняється**. Державна реєстрація або інше визнання державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, державними реєстраторами юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, державними реєстраторами речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, особами, які надають публічні (адміністративні) послуги, правочинів, укладених з порушенням вказаного мораторію, **забороняється**.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



Дякуємо за увагу!

Керуюча Адвокатським бюро

**ВИСІЦЬКА Ірина Володимирівна**



04079, м. Київ, вул. Тираспольська, 52, оф. 745



(067) 766-36-16



viv10@ukr.net

[www.vysitska.com](http://www.vysitska.com)



**VIV LEGAL**  
АДВОКАТСЬКЕ БЮРО



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua