



STAND WITH UKRAINE

EVERLEGAL

PARTNER OF THE FUTURE

2022 | Kyiv | Ukraine



4 - 5 СЕРПНЯ 2022

ONLINE-КУРС

ІЗ НЕРУХОМОСТІ ТА
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ
(В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ)

"ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ
ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В
УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ"

СПІКЕР

СВІТЛАНА ТЕТЕРЯ

Радник EVERLEGAL





ДАВАЙТЕ ПОЗНАЙОМИМОСЬ

EVERLEGAL - ЦЕ

- Незалежна українська юридична фірма із секторальним фокусом.
- Наша компанія, заснована у 2015 році, сьогодні об'єднує 50 юристів та входить у ТОП-10 юридичних фірм України.
- Наша команда – це синергічне об'єднання професіоналів з транзакційних операцій, міжнародного арбітражу та вирішення спорів з міжнародним і місцевим досвідом.
- EVERLEGAL є соціально відповідальною юридичною фірмою, наша команда бере активну участь у благодійних/ волонтерських проєктах, запроваджує власні ініціативи, а також надає правову допомогу pro bono.
- Перша в Україні юридична фірма, що пропагує сталий розвиток.



ПИТАННЯ ДО РОЗГЛЯДУ

У ФОКУСІ ЗАХОДУ:

- Законодавчі зміни у регулюванні оренди землі на час воєнного стану
- Особливості державної реєстрації права оренди в умовах воєнного стану
- Проблемні питання виплати орендної плати в умовах воєнного стану





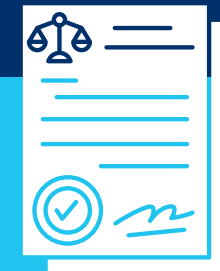
1

*ЗАКОНОДАВЧІ ЗМІНИ У
РЕГУЛЮВАННІ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ
НА ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ*

ЗАКОНОДАВЧІ ЗМІНИ У РЕГУЛЮВАННІ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ НА ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ



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



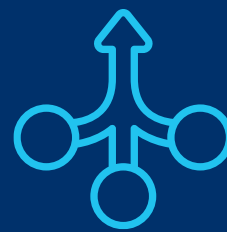
Закон України № 2247-IX від 21.04.2022
"Про внесення змін до деяких
законодавчих актів України щодо
особливостей регулювання земельних
відносин в умовах воєнного стану"



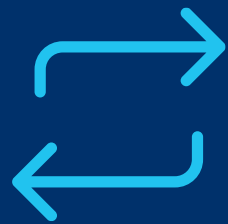
ОСОБЛИВОСТІ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН ПІД ЧАС ВІЙНИ



Змінено умови договорів
оренди землі



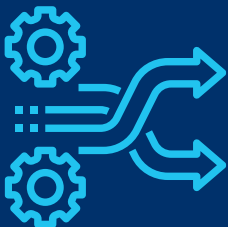
Спрощення порядку отримання в
оренду земельних ділянок
державної та комунальної власності



Зміни у порядку укладення
договорів оренди землі та
набутті права оренди



Наділення постійних користувачів та
емфітевтів правом передавати в оренду
земельні ділянки, що перебувають у їх
користуванні іншим особам



Автоматичне поновлення
договорів оренди та суборенди
щодо земельних ділянок с/г
призначення



Надання орендарям/суборендарям
можливості передачі свого права оренди
іншим особам без згоди орендодавця у
разі відсутності такої умови у договорі
оренди/суборенди



ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ ВВАЖАТИМЕТЬСЯ ПОНОВЛЕНИМ В СИЛУ НАЯВНОСТІ ДВОХ ОБСТАВИН:



Спливу строку дії договору
після 24.02.2022 року



В силу закону, а саме п. 27
Перехідних Положень
Земельного кодексу України



Договори оренди землі поновлені за
цим порядком продовжують діяти
один рік, а припинення або скасування
воєнного стану в Україні або у
відповідних окремих її місцевостях
жодним чином не впливатиме на
строк дії такого поновлення.



ЗАКОНОДАВЧІ ЗМІНИ У РЕГУЛЮВАННІ ОРЕНДИ
ЗЕМЛІ НА ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

ПОРЯДОК ОТРИМАННЯ В ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ПІД ЧАС ДІЇ ВОЄННОГО СТАНУ



ЩО З ЗЕМЕЛЬНИМИ ТОРГАМИ?

- ✓ земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок с/г призначення державної, комунальної власності не проводяться
- ✓ земельні ділянки с/г призначення державної, комунальної власності, передані раніше на торги, підлягають передачі в оренду на спрощених умовах, визначених підп. 2 п. 27 Перехідних положень ЗК України, а самі торги вважаються скасованими
- ✓ оголошення нових земельних торгів щодо набуття права оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок с/г призначення державної, комунальної власності забороняється



ПЕРЕДБАЧЕНО СПРОЩЕНИЙ ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ В ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА:



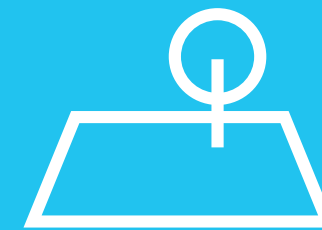
Державної форми
власності



Комунальної
форми власності



Земельних ділянок, що
залишилися у колективній
власності колективного с/г
підприємства, с/г
кооперативу, с/г
акціонерного товариства



Нерозподілені та
невитребувані
земельні ділянки і
земельні частки (паї)



УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ У СПРОЩЕНОМУ ПОРЯДКУ:



Без проведення земельних
торгів, але на строк до 1
одного року



Розмір орендної плати не
може перевищувати 8 % НГО
земельної ділянки, що
визначається від середньої
НГО одиниці площі ріллі по
області

ЗАКОНОДАВЧІ ЗМІНИ У РЕГУЛЮВАННІ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ НА ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

- ✓ договір оренди укладається лише в електронній формі, та засвідчується КЕП орендаря і орендодавця
- ✓ договір може передбачати передачу в оренду декількох земельних ділянок одним орендодавцем
- ✓ кадастровий номер зазначається лише у тому випадку, якщо він присвоєний земельній ділянці. На період дії воєнного стану дозволяється формування нерозподіленої та невитребуваної земельної ділянки і земельних часток (паїв) з метою передачі їх в оренду без необхідності внесення відомостей про таку земельну ділянку до ДЗК (її державна реєстрація) та присвоєння їй кадастрового номера. Водночас, така земельна ділянка існуватиме тимчасово, до моменту припинення договору оренди землі, для якого вона була сформована



ЗАКОНОДАВЧІ ЗМІНИ У РЕГУЛЮВАННІ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ НА ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

- ✓ договір не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено
- ✓ якщо договір закінчився до збирання врожаю, посіяного орендарем на земельній ділянці, орендар має право на збирання такого врожаю з компенсацією ним орендодавцю збитків, спричинених тимчасовим зайняттям земельної ділянки, у розмірі орендної плати за період з дня закінчення строку дії договору оренди до дня закінчення збирання врожаю
- ✓ орендар позбавляється низки прав: компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки; передачі 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; переважного права 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





ЗАКОНОДАВЧІ ЗМІНИ У РЕГУЛЮВАННІ ОРЕНДИ
ЗЕМЛІ НА ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

НАДАНО МОЖЛИВІСТЬ ПЕРЕДАВАТИ В ОРЕНДУ БЕЗ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ТАКИХ ЦІЛЕЙ:

- ✓ Розміщення виробничих потужностей, які вимушені перемістити свої виробництва із зон бойових дій. При цьому, така можливість надаватиметься лише тим особам та підприємствам, які будуть визначені за спільним рішенням обласних, міських військових адміністрацій, з території якої переміщуються виробничі потужності, та обласної, міської військової адміністрації, на територію якої такі потужності переміщуються
- ✓ Розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай та мультимодальних терміналів, виробничо-перевантажувальних комплексів, доцільність будівництва (розширення) яких визначена рішенням Міністерства інфраструктури України
- ✓ Будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів
- ✓ Розміщення морських портів



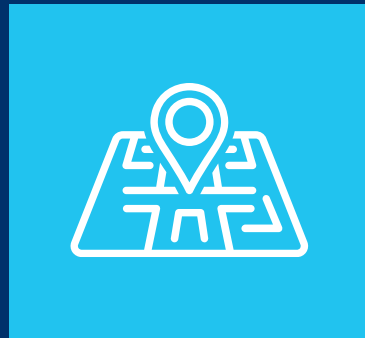
ДЛЯ ПЕРШИХ ТРЬОХ ЦІЛЕЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ УКЛАДАЄТЬСЯ З УРАХУВАННЯМ ТАКИХ ВИМОГ:

- ✓ Орендарю забороняється змінювати цільове призначення земельної ділянки
- ✓ Забороняється відчуження, застава (іпотека) права користування земельною ділянкою
- ✓ Забороняється передача земельної ділянки в суборенду
- ✓ Орендар зобов'язаний здійснити розміщення об'єктів, для яких земельна ділянка передана в оренду, протягом строку, визначеного договором оренди земельної ділянки (з припиненням орендодавцем дії такого договору, якщо орендар не виконав це зобов'язання, в односторонньому порядку, без урахування волевиявлення орендаря)
- ✓ Передача в оренду земельних ділянок державної, комунальної власності не допускається, якщо земельна ділянка віднесена до категорії земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення

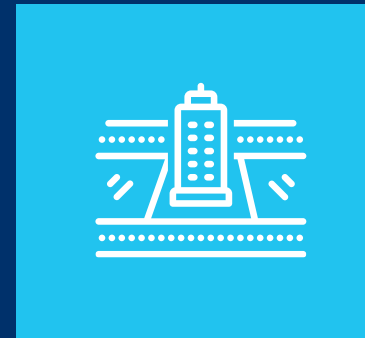




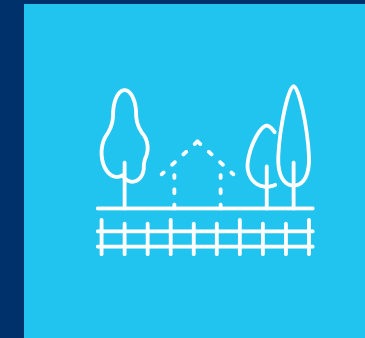
ПЕРЕДАЧА В ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПОСТІЙНИМИ КОРИСТУВАЧАМИ ТА ЕМФІТЕВТАМИ



Передачі в оренду
підлягають земельні ділянки
с/г призначення державної,
комунальної власності на
строк до 1 року



Не застосовується для
державних, комунальних
підприємств, установ,
організацій



Земельні ділянки можуть
надаватись лише для товарного
сільськогосподарського
виробництва



ПЕРЕДАЧА ОРЕНДАРЯМИ/СУБОРЕНДАРЯМИ СВОГО ПРАВА ОРЕНДИ ІНШИМ ОСОБАМ

передбачено для земельних ділянок с/г призначення усіх форм власності на строк до 1 року, договір про передачу не може бути поновлений, укладений на новий строк

для здійснення такої передачі згода власника земельної ділянки/орендаря не потрібна

передача здійснюється на підставі письмового договору про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, якій передається право користування земельною ділянкою з подальшим письмовим повідомленням орендодавця/орендаря протягом 5 днів з дня державної реєстрації договору про передачу права землекористування або сільської, селищної, міської ради, на території територіальної громади якої розташована земельна ділянка



ЗАКОНОДАВЧІ ЗМІНИ У РЕГУЛЮВАННІ
ОРЕНДИ ЗЕМЛІ НА ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ ПРО ПЕРЕДАЧУ ПРАВА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:



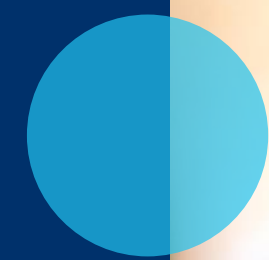
сторони договору



право землекористування, яке передається (із зазначенням площі, кадастрового номера земельної ділянки (за наявності), її цільового призначення, місця розташування, документа, що посвідчує право землекористування)



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





2

*ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ
РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ОРЕНДИ В
УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ*



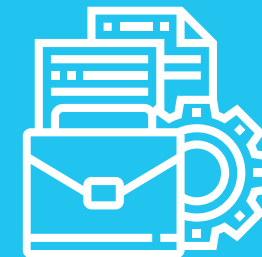
ЗАПРОВАДЖЕНО СПРОЩЕНИЙ ПОРЯДОК ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ОРЕНДИ/СУБОРЕНДИ ДЛЯ:



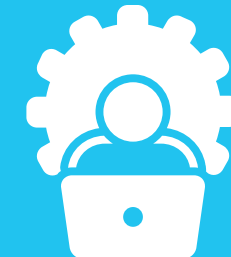
Договорів оренди земельних ділянок с/г призначення, переданих в оренду органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування



Договорів оренди земельних ділянок с/г, переданих в оренду постійними користувачами, емфітевтами



Договорів про передачу права землекористування (оренди/суборенди);



Договорів про внесення змін до зазначених договорів або їх розірвання



ПРАВО ОРЕНДИ/СУБОРЕНДИ НЕ ПІДЛЯГАЄ ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ В ДРРПНМ, А ДОГОВІР ОФОРМЛЮЄТЬСЯ У ТАКОМУ ПОРЯДКУ:



укладається в електронній формі та засвідчується КЕП сторін



протягом 3 робочих днів з моменту реєстрації примірник договору оренди, укладеного у спрощеному порядку, надсилається електронною поштою до Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (або до визначеного ним територіального органу, державного підприємства, що належить до сфери його управління)



договір підлягає державній реєстрації, яка здійснюється військовою районною адміністрацією у книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в паперовій та електронній формах



право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору



для реєстрації договору потрібно звернутися до адміністрації з заявою в електронній формі та додати до неї примірник договору, а також документи, що підтверджують право користування земельною ділянкою



ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ОРЕНДИ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ В ІНШИХ ВИПАДКАХ:

- ✓ проведення реєстраційних дій відбувається з особливостями, визначеними Постановою КМУ від 06.03.2022 № 209 "Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану"
- ✓ доступ до ДРРПНМ наданий державним реєстраторам, місцезнаходженням яких є адміністративно-територіальна одиниця, що не включена до затвердженого МЮ переліку, посадовим особам МЮ , а також і нотаріусам, проте лише тим, які включені до затвердженого МЮ переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна
- ✓ державна реєстрація права оренди – виключно за місцем знаходження земельної ділянки, у випадках розташування ділянки на території, яка знаходиться під окупацією або в зоні ведення активних бойових дій і включена до переліку Міністерства юстиції, де доступ до державних реєстрів закривається – незалежно від місцезнаходження ділянки



ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ВИПЛАТИ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ



ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ВИПЛАТИ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

ЩОДО ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

17.03.2022 року набрав чинності Закон України № 2120-IX "Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану", яким доповнено новими положеннями Податковий кодекс України, відповідно до якого орендарям не нараховуються та не сплачується плата за землю, яка включає у себе земельний податок та орендну плату

Особливості таких пільг передбачають таке:

- Таке звільнення є тимчасовим та триває з 01.03.2022 року по 31 грудня року, наступного за роком, у якому припинено або скасовано воєнний, надзвичайний стан
- Під звільнення підпадають земельні ділянки, які
 - ▶ Розташовані на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії або на територіях, тимчасово окупованих збройними формуваннями Російської Федерації
 - ▶ Визначені обласними військовими адміністраціями як засмічені вибухонебезпечними предметами та/або на яких наявні фортифікаційні споруди



ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ВИПЛАТИ ОРЕНДНОЇ
ПЛАТИ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

ЩОДО ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛІ ПРИВАТНОЇ ФОРМИ ВЛАСНОСТІ

Земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні на умовах оренди, фізичних або юридичних осіб, та, розташовані на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії або на територіях, тимчасово окупованих збройними формуваннями Російської Федерації також підпадають під звільнення орендної плати



ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ВИПЛАТИ ОРЕНДНОЇ
ПЛАТИ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

ФОРС-МАЖОР?



РЕКОМЕНДУЄМО ОРЕНДОДАВЦЯМ ЗВЕРНУТИ УВАГУ ТА ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ЦК УКРАЇНИ, А САМЕ:



ч. 4 ст. 762 ЦК України – наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшила



ч. 6 ст. 762 ЦК України – наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає



Q&A СЕСІЯ!



ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!

СЬОГОДНІ З ВАМИ БУЛА:

- СВІТЛАНА ТЕТЕРЯ

Радник, керівник практики
аграрного та земельного права

teteria@everlegal.ua



EVERLEGAL - PARTNER OF THE FUTURE

EVERLEGAL - STANDS - WITH UKRAINE

2022 | Kyiv | Ukraine