



Верховний  
Суд

# Земельні спори з орендних відносин: орнеда землі під час війни

Петров Євген Вікторович  
Суддя КЦС ВС



Верховний  
Суд

На сьогодні, земельні відносини під час воєнного стану в основному регулюються пунктами 27 та 28 Прикінцевих положень Земельного кодексу України, які в свою черг зазнали значних змін, внесених Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» 2247-IX від 12.05.2022 року.

В переважній більшості дані норми стосуються регулювання права користування у всіх його видах



Верховний  
Суд

- Окремо визначено положення щодо оренди для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

- Особливості:**

1. 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, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

2. передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім тих, що перебувають у постійному користуванні осіб, які не належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій), а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв) здійснюється на таких умовах



Верховний  
Суд

- розмір орендної плати не може перевищувати 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;
- Орендар земельної ділянки обмежений в певних правах;
- договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі, та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця;
- передача в оренду земельної ділянки здійснюється без проведення земельних торгів
- формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється без внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється за рішенням органу, уповноваженого передавати земельну ділянку в оренду, та затверджується таким органом;
- вимоги цього Кодексу та [Закону України](#) "Про оренду землі" щодо мінімального строку договору оренди землі не застосовуються до договорів укладених після прийняття змін до п. 27



Верховний  
Суд

- право оренди земельної ділянки, переданої в оренду відповідно до підпункту 2 цього пункту, не підлягає державній реєстрації. Договір оренди землі, а також зміни до нього, договір про розірвання такого договору оренди підлягає державній реєстрації. Державна реєстрація договору оренди землі здійснюється районною військовою адміністрацією в порядку, визначеному підпунктом 10 цього пункту. Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору оренди земельної ділянки;
- договір оренди землі не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено;
- якщо договір оренди землі, укладений відповідно на один рік земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, 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;
- передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності, яка не віднесена до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, здійснюється без зміни її цільового призначення;



Верховний  
Суд

- 3. власники, користувачі земельних ділянок не несуть відповідальності за невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням, що полягає у невикористанні земельної ділянки, право власності, користування якою виникло до введення воєнного стану.
- 4. передача земельних ділянок державної, комунальної власності в оренду без проведення земельних торгів, крім випадків, визначених [частиною другою](#) статті 134 цього Кодексу, допускається також для – розміщення виробничих потужностей підприємств переміщених із зони бойових дій; розміщення річкових портів на річці Дунай; будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів; товарного сільськогосподарського виробництва; розміщення морських портів;
- 5. безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється;
- 6. формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення, державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозділених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані в оренду органам місцевого самоврядування, забороняється;



Верховний  
Суд

- 7. земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності не проводяться.
- 8. землекористувачі, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності на праві постійного користування (крім державних, комунальних підприємств, установ, організацій), емфітевзису, можуть передавати такі земельні ділянки в оренду строком до одного року для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.
- 9. орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності можуть передавати на строк до одного року належне їм право оренди, суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Така передача здійснюється без згоди власника земельної ділянки на підставі письмового договору про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, якій передається право користування земельною ділянкою, що укладається в електронній формі .
- 10. оскільки з 09.06. 22 року Державний земельний кадастр відновив роботу, то вимоги по Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань зазнали змін.
- 11. Певні особливості у встановленні та зміні цільового призначення земельної ділянки.



Верховний  
Суд

14. Зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок здійснюється без розроблення робочого проекту, але є особливості.





Верховний  
Суд

Особливо приділено увагу , що припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідних окремих її місцевостях не є підставою припинення договорів оренди та прав оренди які виникли на підставі п. 27 Перехідних положень.



Верховний  
Суд

## Форс-мажорні обставини

[Постанова Кабінету Міністрів України № 483 від 3 червня 2020 р. про «Деякі питання оренди державного та комунального майна»](#)

рішення про звільнення від орендної плати або отримання орендної знижки за майно державної/комунальної власності приймається КМУ або місцевими органами самоврядування.

Згідно ч.1 ст.14-1 [ЗУ «Про торгово-промислові палати в Україні»](#), торгово-промислова палата України та уповноважені нею регіональні торгово-промислові палати засвідчують форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили) та видають сертифікат про такі обставини протягом семи днів з дня звернення суб'єкта господарської діяльності.



Верховний  
Суд

28 лютого 2022 року Торгово-Промислова Палата опублікувала на своєму офіційному сайті лист щодо військової агресії рф проти України як форс-мажорну обставину (обставину непереборної сили), що стало підставою введення воєнного стану.

Враховуючи це, ТПП України підтвердила, що зазначені обставини з 24 лютого 2022 року до їх офіційного закінчення є надзвичайними, невідворотними та об'єктивними обставинами для суб'єктів господарської діяльності та/або фізичних осіб по договору.

Інакше кажучи, орендар і надалі повинен сплачувати орендну плату, але якщо через форс-мажорні обставини він порушить строк сплати орендної плати, він не може бути притягнутий до відповідальності, передбачену договором оренди чи законом.

Окрім цього, у договорі оренди може бути зазначено, що на час дії форс-мажорних обставин, сторони не тільки звільняються від відповідальності, а й строк сплати орендної плати відстрочується на строк дії обставин непереборної сили.

Відповідно, ч.6 с.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.**

При цьому орендар повинен пам'ятати, 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 підставою звільнення орендаря від обов'язку сплачувати орендну плату.



Верховний  
Суд

---

Дякую за увагу!

- Петров Є.В., суддя КЦС ВС, д.ю.н., професор
- Верховний Суд, вул. П. Орлика, 8, м. Київ, 01043,
- <http://supreme.court.gov.ua>,
- [petrov.e@supreme.court.gov.ua](mailto:petrov.e@supreme.court.gov.ua)
- [www.facebook.com/petroff\\_xp](http://www.facebook.com/petroff_xp)