

УДК 349.414

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Барабаш А.Г., канд. юрид. наук, доцент
доцент кафедри публічного та приватного права
Національний університет «Чернігівська політехніка»
(м. Чернігів, Україна)
alla.barabash.73@gmail.com

Анотація. Дослідження присвячене правовому регулюванню договору оренди землі в умовах воєнного стану. Авторка доходить висновку, що Закон України від 24 березня 2022 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» обмежує права орендарів та орендодавців, принцип свободи договору. Однак, таке обмеження є легітимним в умовах воєнного стану та виправданим з точки зору забезпечення державою продовольчої безпеки.

Ключові слова: договір оренди, оренда земель сільськогосподарського призначення, права орендарів, права орендодавців, свобода договору, продовольча безпека.

У зв'язку з повномасштабною військовою агресією рф, 24 лютого 2022 року на всій території України було введено воєнний стан. Воєнний стан вплинув на всі суспільні відносини, в тому числі у сфері забезпечення продовольчої безпеки держави та оформлення договорів оренди землі.

24 березня 2022 року Верховна Рада України прийняла Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану». Вказаний Закон вступив в дію з 7 квітня 2022 року і врегулював такі основні моменти:

продовження дії договорів оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту щодо земельних ділянок сільськогосподарського

призначення на один рік, за умови, що строк користування за попередніми договорами закінчився після введення воєнного стану;

умови передачі в оренду земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, якщо такі ділянки належать до державної та комунальної власності, залишаються у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства; мають статус нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв).

Відповідно до ст. 14 Конституції право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Згідно ст. 142 Конституції земля є власністю територіальних громад. Положенням Конституції у повній мірі відповідає ч. 3 ст. 78 Земельного кодексу України, відповідно до якої земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Зважаючи на сказане, норми Закону України від 24 березня 2022 року про земельні ділянки, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, видаються неактуальними.

Норми Закону України від 24 березня 2022 року про земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які належать до приватної, комунальної та державної власності, навпаки, є надзвичайно важливими. Положення вищевказаного Закону про продовження дії договорів оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту на один рік, за умови, що строк користування за попередніми договорами закінчився після введення воєнного стану, стосувалось земель всіх форм власності (приватної, державної, комунальної). Умови, викладені в п. «а», «б», «в», «г», «г» пункту 2, стосувались виключно земель державної та комунальної власності. З характеристики Закону від 24 березня 2022 року слідує, що строк дії договорів оренди земель державної та комунальної власності є не лише продовженим на один рік, але є продовженим

на певних умовах: врегульований максимальний розмір орендної плати, обмежена можливість орендаря передати земельну ділянку в суборенду, закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень, будівництва об'єктів нерухомого майна, встановлення земельного сервітуту тощо.

Охарактеризувавши норми Закону України від 24 березня 2022 року, слід відмітити, що вони суттєво обмежують свободу контрагентів договору. В даному дослідженні не буде аналізуватись правова природа договору оренди землі, адже вона вже досліджувалась багатьма вченими. Так, Гнідан Р.М. на рівні дисертаційного дослідження проаналізував три погляди на оренду землі: як на договір цивільно-правового характеру, як на договір земельно-правового характеру, як на договір адміністративно-правового характеру [1, с. 45-65]. З точки зору авторки дослідження, договір оренди землі є земельно-правовим договором, але, як і будь-який договір, має ознаки цивільно-правового характеру. Отже, укладення договору оренди землі, обумовлює застосування принципу свободи договору. Відповідно до ст. 627 Цивільного кодексу України сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог Цивільного кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

Науковці завжди приділяли значну увагу принципу свободи цивільно-правового договору. Більшість дослідників відзначають і те, що свобода договору може бути в певних випадках обмеженою. Так, Басай О.В. дійшов висновку, що свобода договору може обмежуватись в інтересах суспільства, слабшої сторони договору або кредитора [2, с. 127]. З нашої точки зору, свобода договору оренди землі була обмежена, в першу чергу, в інтересах суспільства в цілому. Закон України від 24 березня 2022 року мав на меті забезпечення продовольчої безпеки держави в умовах воєнного стану. Відповідно до п. 2.13 ст. 2 Закону України «Про державну підтримку сільського господарства України» від 24 червня 2004 року, продовольча безпека визначається як захищеність життєвих інтересів

людини, яка виражається у гарантуванні державою безперешкодного економічного доступу людини до продуктів харчування з метою підтримання її звичайної життєвої діяльності. Приймаючи на себе обов'язок забезпечення основних прав людини, держава несе відповідальність за створення соціально-економічних умов, за яких людина має можливість задовольнити свої потреби у повноцінному харчуванні. Колосальне значення для вирішення продовольчої безпеки має використання земель сільськогосподарського призначення. Тому положення Закону України від 24 березня 2022 року стосуються саме земель сільськогосподарського призначення.

Характеризуючи Закон України від 24 березня 2022 року з точки зору обмеження інтересів орендодавців і орендарів, слід визнати легітимну можливість такого обмеження. В умовах воєнного стану згідно ст. 1 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» можливим є тимчасове, зумовлене загрозою, обмеження конституційних прав і свобод людини і громадянина та прав і законних інтересів юридичних осіб із зазначенням строку дії цих обмежень. Положення Закону України від 24 березня 2022 року видаються саме такими *тимчасовими* обмеженнями.

19 жовтня 2022 року був прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель». Згідно вказаного Закону з 19 листопада 2022 року почали діяти змінені норми перехідних положень Земельного кодексу України. Відповідно до змін, норми Закону України від 24 березня 2022 року припинили свою чинність.

Список літератури:

1. Гнідан Р.М. Договір оренди земельної ділянки : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Івано-Франківськ, 2017. 201 с.

2. Басай О.В. Принцип свободи договору за цивільним законодавством України. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2013. Випуск 1(3). С. 117-127.