

*Д. О. Маріц*, докт. юрид. наук, доцент, завідувачка кафедрою  
Національний технічний університет України  
Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського  
Кафедра інтелектуальної власності та приватного права  
проспект Перемоги, 37/7, Київ, 03056, Україна  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-3344-6650>

*А. В. Кісіль*, студентка факультету соціології та права  
Національний технічний університет України  
Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського  
проспект Перемоги, 37/7, Київ, 03056, Україна  
e-mail: [kisil\\_anastasiya@ukr.net](mailto:kisil_anastasiya@ukr.net)  
ORCID ID: [orcid.org/0000-0002-9513-652X](https://orcid.org/0000-0002-9513-652X)

## ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ УКРАЇНИ

В умовах воєнного стану, запровадженого Указом Президента України № 64/2022 від 24 лютого 2022 року, усі суспільні відносини зазнали суттєвих змін. Не є винятком і цивільне право, яке, в свою чергу, є одним із основних у процесі функціонування та розвитку держави. Фактори, що вплинули на деформацію суспільних відносин, включають як суб'єктивні, так і об'єктивні фактори. Це виразилося у фізичній неможливості функціонування окремих державних механізмів та інституцій, обов'язки яких полягають у наданні громадянам певної кількості прав і можливостей. Отже, метою статті є дослідження особливостей процесу поновлення договору оренди землі в особливих умовах, а саме, під час дії воєнного стану. У роботі використовувався метод аналізу та синтезу, порівняння, дедукції, узагальнення. У результаті вдалося розкрити зміст договору оренди землі, а також його вихідні положення. Крім того, досліджено нормативно-правову базу, яка регулює сферу оренди землі, а також обов'язки сторін такого договору. Важливим у роботі було дослідження законодавчих новацій, які змінили порядок поновлення договору оренди землі. Виходячи з цього, досліджено зміст поняття «волевиявлення» та розглянуто можливі шляхи поновлення договору без належного волевиявлення сторін. Крім того, досліджено зовнішні умови, які впливають на цей процес і можуть негативно вплинути на правове становище орендодавця чи орендаря. Важливо, що окрім виявлених недоліків у нових нормативно-правових актах, у роботі сформовано рекомендації щодо їх усунення та вирішення. Більшою мірою слід внести зміни до деяких законів, що регулюють земельні відносини, зокрема договори оренди землі. Практична цінність роботи виявляється в тому, що вона може бути використана як пересічними громадянами для захисту своїх прав і виконання обов'язків, так і законодавцями з метою усунення нормативних колізій, характерних для чинного законодавства.

**Ключові слова:** воєнний стан, оренда землі, цивільний договір, волевиявлення.

**Постановка проблеми.** Поновлення договору оренди землі характеризується рядом важливих елементів, одним з яких є «волевиявлення сторін». В даному випадку, з впровадженням 24 лютого 2022 року воєнного стану на території України, було внесено зміни до ряду нормативно-правових документів [1]. Не

виключенням є сфера земельних відносин, в тому числі, оренда землі. Оскільки питання є досить новим, в науковій доктрині воно є майже не дослідженим та потребує вивчення. Аналіз та його вирішення дозволить запобігти порушенню прав орендодавців земельних ділянок у ході воєнних дій.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Як зазначалося вище, питання поновлення договору оренди землі в умовах воєнного стану недостатньо розглянуто серед науковців. Проте деякі його теоретичні аспекти вже вивчали такі автори, як Н. Г. Черниш, Н. Д. Кислиця, М. Кузуб, О. В. Капітула, О. І. Прачук, О. А. Вергелес.

**Метою статті** є дослідження законодавчих змін, які викликані впровадженням воєнного стану на території України і стосуються договору оренди землі, а саме, алгоритму його поновлення.

**Виклад основного матеріалу.** У ході вивчення питань, пов'язаних з договором оренди землі, необхідно регулюватися рядом нормативно-правових актів, а саме: Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р., Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05.06.2003 р., Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р., Постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі». Перелічені нормативно-правові акти закріплюють права й обов'язки сторін, а, також, інші особливості, що стосуються договору оренди земельної ділянки. Однак, з урахуванням введення на території України воєнного стану, особливу увагу необхідно звернути на положення Закону України № 2145-ІХ від 24.03.2022 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» [2]. Його значення розкривається у внесенні змін до Розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України, який було доповнено пунктом 27. У ньому законодавець закріпив наступне, що «... під час дії воєнного стану земельні відносини регулюються з урахуванням певних особливостей» [3]. Особливу увагу необхідно звернути на підпункт 1, в якому закріплено, що «... договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, 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».

Відповідні зміни було також внесено до Закону України № 2145-ІХ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 року, а, саме, до змісту статті 4 [4]. Положення статті 4 було доповнено частиною 3, яка встановлює, що «... поновлення договорів оренди, суборенди земельних ділянок, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту у випадках, визначених підпунктом 1 пункту 27 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України, здійснюється без внесення відомостей про таке поновлення до Державного реєстру прав».

Аналізуючи зміст наведених вище норм, можна зауважити, що за рахунок їх змін законодавець намагався вирішити проблему, пов'язану з відсутністю можливості у сторін договору оренди землі здійснити волевиявлення, зокрема в

умовах воєнного стану. Такі зміни можуть негативно відобразитися на правовому становищі сторін договору. Наприклад, орендарі можуть повідомити власників землі про закінчення строку дії договору, укладеного між ними, щодо оренди землі, про те, що цей документ автоматично поновлюється без підписання додаткових угод та без будь-якої реєстрації, що може бути не в інтересах власника або навпаки. Отже, формуються умови, за яких одна сторона договору може зловживати своїми правами.

Окрім цього, в ч. 1 ст. 1 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) законодавець визначив, що «...цивільним законодавством регулюються особисті немайнові та майнові відносини (цивільні відносини), засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників». Виходячи з цього, в ч. 3 ст. 203 ЦКУ передбачено, що однією з загальних вимог, дотримання якої є необхідним для чинності правочину є те, що «...волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі» [5].

Важливим положенням, що стосується цивільного договору та яке закріплене в ч. 1 ст. 626 ЦКУ є те, що «...договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків». Окрім цього, згідно ч. 3 ст. 638 ЦКУ «...договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору». Аналізуючи норми цивільного законодавства стосовно договорів, слід також пам'ятати про те, що «... зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом», оскільки це закріплено в ч. 1 ст. 651 ЦКУ.

Окрім цього, відповідно до ст. 14 та ч. 1 ст. 30 Закону України «Про оренду землі», «... договір оренди землі укладається у письмовій формі, а зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін». Більш того, законодавець у ч. 5 ст. 6 цього Закону визначає, що «... право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону» [6]. Це ж саме положення закріплене у ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а саме те, що «...право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації».

Для надання обґрунтованої оцінки Закону України № 2145-IX варто проаналізувати особливі умови його реалізації, пов'язані з введенням на території України воєнного стану. Таким чином, положення ст. 33 Закону України «Про оренду землі» (в редакції до 16.07.2022 року) передбачають, що «... орендар та орендодавець забезпечують свої права щодо поновлення чи заперечення у поновленні договору оренди землі шляхом надсилання відповідних листів повідомлень». Надсилання можна здійснювати через відділення АТ «Укрпошти», проте функціонування цього товариства було неможливим, у зв'язку з активними військовими діями. Виходячи з цього, сторони дійсно не могли реалізувати своє волевиявлення відповідно до закріпленої вище процедури.

Окрім цього, необхідно звернути увагу на ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» (в редакції до 16.07.2022 року), в якій закріплено, що «...у разі, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні

договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором». У цьому випадку орендар та орендодавець укладають додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку. Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі, може бути оскаржено в суді. Виходячи з наведених положень можна установити, що відсутність фізичної здатності у власника землі надіслати орендарю заперечення щодо поновлення договору оренди землі, ставить перед першим факт того, що його приватна власність, в даному випадку земля, проти його волі залишається в користуванні на той же строк і на тих же самих умовах, які були закріплені в договорі, який орендодавець хотів припинити але не зміг.

Перелічені вище суспільні умови, свідчать про те, що Закон України № 2145-IX було ухвалено з метою вирішення проблем, що стосувалися невідомості певних законодавчих правових інститутів та державних механізмів, під час активних військових дій. В даному випадку мова йде про зупинення діяльності Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - Державний реєстр), унеможливлення надання адміністративних послуг, а також послуг поштового зв'язку. Однак, замість першочергової мети, а саме захисту прав власника землі, положення нововведеного нормативно-правового акту лише спровокували реалізацію спроб незаконного позбавлення орендодавців прав на їх приватну власність, а саме на землю [7].

На даний момент відновлено роботу Державного реєстру, що відповідно дозволяє реалізовувати сторонам вільне волевиявлення за виключенням перебування однієї або обох сторін на тимчасово окупованій території, що свідчить про втрату актуальності положень Закону України № 2145-IX. При цьому, основним законом, який регулює поновлення договору оренди землі є Закон України «Про оренду землі». Виходячи з цього, за умови функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також відділень АТ «Укрпошта», норми Закону України № 2145-IX є неосновними, тобто факультативними [8].

У висновку можна встановити, що при наявній можливості волевиявлення, а саме (роботі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, відділень АТ «Укрпошта») щодо поновлення договору оренди землі, сторони за договором та органи державної реєстрації повинні ґрунтуватися на положеннях чинних основних нормативно-правових актів, а саме Закону України «Про оренду землі» та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Отже, в поточних суспільних умовах, а, саме, наявності можливості здійснити волевиявлення, власник землі, який має на меті припинити договір оренди землі має керуватися змістом ст. 33 Закону України «Про оренду землі», а також умов договору оренди, які полягають у наданні відповіді другій стороні про заперечення щодо поновлення договору оренди землі у встановлені законодавством строки. Для припинення договору оренди землі, у зв'язку із закінченням строку, на який його було укладено, власник землі повинен звернутись до органу державної реєстрації прав з заявою про скасування реєстрації права оренди земельної

ділянки на підставі ст. 31 Закону України «Про оренду землі» – закінчення строку договору, на який його було укладено. В свою чергу, орендар землі з урахуванням положень ст. 31, 34 Закону України «Про оренду землі» зобов'язаний повернути власнику земельну ділянку, у зв'язку з закінченням строку, на який було укладено договір оренди землі [9].

За умови, що орендар відмовляється виконати зобов'язання, а, саме, повернути орендовану землю, орендодавець наділений правом на усунення перешкод у користуванні належним йому майном, наприклад, шляхом пред'явлення вимоги про повернення земельної ділянки.

**Висновки і пропозиції.** Проведене дослідження свідчить про низьку ефективність та навіть суперечливість законодавчих нововведень, що стосуються порядку поновлення договору оренди землі. Таким чином, вважаємо доречним, на період воєнного стану припинити дію норми ст. 32-2 та ст. 33 Закону України «Про оренду землі», а також положення ст. 126-1 Земельного кодексу України. На нашу думку, це дозволить припинити дію договору, у зв'язку з закінченням строку, на який його було укладено. В результаті, для його поновлення, власник земельної ділянки, а, також, орендар зможуть укласти новий договір, який буде ґрунтуватися на законних засадах, а, саме, вільного волевиявлення. Незважаючи на те, здійснення заперечень в поновленні оренди землі є обтяжливою процедурою для орендодавців, вони зможуть, таким чином, реалізовувати власне бажання щодо виходу з орендних відносин. Таким чином, це дозволить вирішити ряд земельних питань та уникнути спорів, оскільки запропоновані зміни не надаватимуть ніяких переваг орендарям стосовно поновлення договору оренди земельної ділянки. Окрім цього, вважаємо, що на даний момент доцільно відійти від застосування механізму «автоматичного поновлення договорів». Це обумовлено тим, що в період воєнного стану, сторони не матимуть змогу належним чином здійснити волевиявлення, що, в свою чергу, може спровокувати порушення їх інтересів та збільшення кількості судових спорів.

### Список використаної літератури

1. Про введення воєнного стану в Україні : Указ Президента України від 24.02.2022 р. № 64/2022. Дата оновлення: 17.08.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022#Text> (дата звернення 20.10.2022).
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану : Закон України від 24.03.2022 р. № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text> (дата звернення: 20.10.2022).
3. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 20.10.2022).
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. Дата оновлення: 27.10.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 20.10.2022).
5. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 20.10.2022).
6. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. Дата оновлення: 26.09.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 20.10.2022).
7. Уркевич В. Ю. Поновлення договору оренди землі: Проблеми теорії та судової практики. Journal of the national academy of legal sciences of Ukraine. 2020. № 27(3). С. 48-62.

8. Ільків Н. В. Інститут поновлення договору оренди земельної ділянки в системі гарантій прав сторін. *Редакційна колегія*. 2020. № 57. С. 68-72.
9. Нові правила оренди землі: що зміниться з 15 липня. URL: [https://biz.ligazakon.net/analytics/196270\\_nov-pravila-orendi-zeml-shcho-zmnitsya-z-15-lipnya](https://biz.ligazakon.net/analytics/196270_nov-pravila-orendi-zeml-shcho-zmnitsya-z-15-lipnya) (дата звернення: 20.10.2022).

## References

1. On the introduction of martial law in Ukraine: Decree of the President of Ukraine. 2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022#Text> [in Ukrainian].
2. On making changes to some legislative acts of Ukraine regarding the creation of conditions for ensuring food security under martial law: Law of Ukraine. 2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text> [in Ukrainian].
3. Land Code of Ukraine: Law of Ukraine. 2001. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> [in Ukrainian].
4. On state registration of property rights to immovable property and their encumbrances: Law of Ukraine. 2004. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> [in Ukrainian].
5. Civil Code of Ukraine: Law of Ukraine. 2003. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> [in Ukrainian].
6. On land lease: Law of Ukraine. 1998. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> [in Ukrainian].
7. Urkevich, V. Yu. (2020). Renewal of the Land Lease Agreement: Problems of Theory and Judicial Practice. *Journal Of The National Academy Of Legal Sciences Of Ukraine*, 27(3), 48-62. [in Ukrainian].
8. Ilkiv, N. V. (2020). Institute for renewing the land lease contract in the system of guaranteeing the rights of the parties. *Editorial Board*, 57, 68-72. [in Ukrainian].
9. New land lease rules: what will change from July 15. URL: [https://biz.ligazakon.net/analytics/196270\\_nov-pravila-orendi-zeml-shcho-zmnitsya-z-15-lipnya](https://biz.ligazakon.net/analytics/196270_nov-pravila-orendi-zeml-shcho-zmnitsya-z-15-lipnya) [in Ukrainian].

Стаття надійшла 14.11.2022 р.

**D. O. Maritz**, Doctor of Law, Associate Professor, Head of the Department  
the National Technical University of Ukraine  
Kyiv Polytechnic Institute named after Igor Sikorsky  
the Department Intellectual Property and Private Law  
Peremogy Avenue, 37/7, Kyiv, 03056, Ukraine  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-3344-6650>

**A. V. Kisil**, Student the Faculty of Sociology and Law  
the National Technical University of Ukraine  
Kyiv Polytechnic Institute named after Igor Sikorsky  
Peremogy Avenue, 37/7, Kyiv, 03056, Ukraine  
e-mail: [kisil\\_anastasiya@ukr.net](mailto:kisil_anastasiya@ukr.net)  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-9513-652X>

## RENEWAL OF THE CONTRACT FOR LEASE OF A LAND PLOT UNDER THE CONDITIONS OF MARTIAL LAW IN UKRAINE

### Summary

In the conditions of martial law, introduced by the decree of the President of Ukraine No. 64/2022 of February 24, 2022, all social relations have undergone significant changes. Civil

law is no exception, which in turn is one of the main ones in the process of functioning and development of the state. The factors that influenced the deformation of social relations include both subjective and objective factors. This was expressed in the physical impossibility of the functioning of certain state mechanisms and institutions, the duties of which are to provide citizens with a certain number of rights and opportunities. Therefore, the purpose of the article is to study the peculiarities of the process of renewal of the land lease agreement under special conditions, namely during martial law. The work used the method of analysis and synthesis, comparison, deduction, generalization. As a result, it was possible to reveal the content of the land lease agreement, as well as its original provisions. In addition, the legal framework that regulates the field of land lease, as well as the obligations of the parties to such a contract, has been researched. An important part of the work was the study of legislative innovations that changed the procedure for renewing the land lease agreement. Based on this, the meaning of the concept of “expression of will” was studied and possible ways of renewing the contract without proper expression of will of the parties were considered. In addition, the external conditions that influence this process and can negatively affect the legal position of the lessor or lessee are investigated. It is important that, in addition to the identified shortcomings in the new normative legal acts, recommendations for their elimination and resolution were formed in the work. To a greater extent, changes should be made to some laws regulating land relations, in particular land lease agreements. The practical value of the work is revealed in the fact that it can be used both by ordinary citizens to protect their rights and fulfill their duties, and by legislators in order to eliminate regulatory conflicts characteristic of the current legislation.

**Keywords:** martial law, land lease, civil contract, expression of will.