

ПОВНОВАЖЕННЯ ВІЙСЬКОВИХ АДМІНІСТРАЦІЙ НА НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ОРЕНДУ СТРОКОМ ПОНАД ОДИН РІК У МЕЖАХ ІСНУЮЧИХ ДОГОВІРНИХ ВІДНОСИН

AUTHORITY OF MILITARY ADMINISTRATIONS TO GIVE LAND PLOTS FOR RENT FOR MORE THAN ONE YEAR WITHIN EXISTING CONTRACTUAL RELATIONS

Стреляний В.І., к.ю.н.,
доцент кафедри правоохоронної діяльності

Навчально-науковий інститут № 5
Харківського національного університету внутрішніх справ

У зв'язку із запровадженням в Україні воєнного стану багато сфер правового регулювання зазнали змін та обмежень. Повноваження військових адміністрацій у сфері земельних відносин, зокрема, оренди землі, не стали винятком. У статті досліджено проблемні питання, що стосуються обмеження повноважень військових адміністрацій, зокрема, на надання земельних ділянок в оренду на строк понад один рік у випадку, коли договір оренди було укладено до запровадження правового режиму воєнного стану в Україні.

У статті автор звернув увагу саме на первинне надання військовими адміністраціями земельних ділянок у користування, яке проходить за спеціальною процедурою. Під час наукового дослідження встановлено, що відбулися суттєві зміни у сфері законодавства, що регулює оренду землі, піддалася трансформації низка відповідних нормативних положень, що регулюють питання надання в оренду земельних ділянок, в тому числі військовими адміністраціями.

Наголошено, що повноваження військових адміністрацій не поширюються на правовідносини щодо укладення договорів оренди землі на новий строк у межах вже існуючих договірних відносин, в тому числі тих, що виникли до запровадження військового стану.

Проведеним науковим дослідженням було встановлено конституційно-законодавчі засади та особливості надання повноважень військовим адміністраціям у сфері оренди землі в умовах воєнного стану, підстави наявності/відсутності повноважень військових адміністрацій населених пунктів на вирішення питань регулювання земельних відносин в частині надання земельних ділянок в оренду на строк понад один рік. Наголошено, що у період дії воєнного стану та 30 днів після його припинення чи скасування начальник військової адміністрації крім повноважень, віднесених до його компетенції Законом України «Про правовий режим воєнного стану», за умови прийняття Верховною Радою України за поданням Президента України рішення про утворення військових адміністрацій, здійснює повноваження сільської, селищної, міської ради, її виконавчого комітету, сільського, селищного, міського голови, в тому числі у сфері земельних відносин.

Ключові слова: військова адміністрація, земельна ділянка, договір оренди землі, строк, повноваження, користування.

In connection with the martial law introduced in Ukraine, many areas of legal regulation underwent significant changes and restrictions. The authority of military administrations in the field of land relations, in particular, land lease, was no exception. The article examines problematic issues related to the limitation of the powers of military administrations, in particular, to the provision of land plots for lease for a period of more than one year in the case when the lease agreement was concluded before the introduction of the legal regime of martial law in Ukraine.

Attention was paid to the initial provision of land plots by military administrations for use, which is accompanied by a certain procedure. During the research, it was established that there have been significant changes in the field of legislation regulating land leases, a number of relevant regulatory provisions governing the issue of land leases, including by military administrations, have been transformed.

It is emphasized that the powers of military administrations do not extend to legal relations regarding the conclusion of land lease agreements for a new term within the framework of already existing contractual relations, including those that arose before the introduction of martial law.

The conducted scientific research established the constitutional and legislative principles and peculiarities of granting powers to military administrations in the field of land lease under martial law conditions, the grounds for the presence/absence of powers of military administrations of settlements to resolve issues of land relations regulation in terms of providing land plots for lease for a period of more than one year. It is emphasized that during the period of martial law and 30 days after its termination or cancellation, the head of the military administration, in addition to the powers assigned to his competence by the Law of Ukraine "On the Legal Regime of Martial Law", subject to the adoption by the Verkhovna Rada of Ukraine at the proposal of the President of Ukraine of a decision on the formation of military administrations, exercises the powers of the village, settlement, city council, its executive committee, the village, settlement, city mayor, including in the field of land relations.

Key words: military administration, land plot, land lease agreement, term, authority, use.

Відповідно до статті 4 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» [1] на територіях, на яких введено воєнний стан, для забезпечення дії Конституції та законів України, забезпечення разом із військовим командуванням запровадження та здійснення заходів правового режиму воєнного стану, оборони, цивільного захисту, громадської безпеки і порядку, захисту критичної інфраструктури, охорони прав, свобод і законних інтересів громадян можуть утворюватися тимчасові державні органи – військові адміністрації.

В пунктах 12 та 26 частини 2 статті 15 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» визначено, що військові адміністрації населених пунктів на відповідній території здійснюють повноваження із:

– здійснення управління майном, яке перебуває у комунальній власності відповідної територіальної громади (крім вирішення питань відчуження, у тому числі і шляхом приватизації комунального майна та надання комунального майна в оренду на строк понад один рік);

– вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин (крім вирішення питань відчуження

з комунальної власності земельних ділянок та надання таких земельних ділянок в оренду на строк понад один рік).

Отже, з аналізу наведених норм законодавства слідує, що військові адміністрації наділені повноваженнями на вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин, проте із прямою заборобою відчуження з комунальної власності земельних ділянок та надання таких земельних ділянок в оренду на строк понад один рік.

Водночас, у положеннях Закону України «Про оренду землі» [2] та Земельного кодексу України [3] визначено порядок (процедуру) поновлення договорів оренди землі, зокрема визначено, що поновлення договорів оренди землі здійснюється в порядку, передбаченому статтею 126¹ Земельного кодексу України.

Відповідно до приписів частини 1 статті 33 Закону України «Про оренду землі» після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк [2].

При практичному застосуванні вказаних правових норм виникають суперечності через обмеження у наявності повноважень військових адміністрацій на надання земельних ділянок в оренду строком понад один рік за умов, що такі договори були укладені до утворення відповідних військових адміністрацій.

З аналізу викладених нормативно-правових слідує, що наведені вище норми чинного законодавства розмежовують змістовно різні поняття: «поновлення договору оренди землі», «надання (передача) земельних ділянок у користування» та «укладення договору оренди землі на новий строк», що призводить до неоднакового їх трактування при зверненні до військових адміністрацій з питань щодо надання земельних ділянок в оренду строком понад рік у межах вже існуючих договірних відносин.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням правового режиму земельних ділянок у вітчизняній земельно-правовій науці займалися такі науковці, як: Андрейцев В.І., Гетьман А.П., Гуревський В.К., Дремлюга К.О., Ільків Н.В., Каракаш І.І., Кулинич П.Ф., Мунтян В.Л., Носік В.В., Погрібний О.О., Семчик В.І., Титова Н.І., Федорович В.І., Шемпученко Ю.С., Шульга М.В.

Водночас повноваження військових адміністрацій на надання земельних ділянок в оренду строком на понад один рік у межах існуючих договірних відносин в умовах правового режиму воєнного стану в Україні не досліджені.

Метою статті є аналіз та шляхи розв'язання колізій, що виникають при практичному застосуванні законодавства, що регулює порядок надання в оренду земельних ділянок понад один рік в умовах правового режиму воєнного стану в Україні.

Виклад основного матеріалу. Згідно з частиною 1 статті 2 Закону України «Про оренду землі» відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України [4], цим Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про оренду землі», оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [2].

Як зазначає Ільків Н.В. необхідно відмежовувати договори оренди земель і договори майнового найму та визнання договору оренди землі інститутом земельного права, аргументуючи це тим, що договір оренди землі є тільки підставою конкретних земельних правовідносин і лише у тому випадку, якщо він заснований на відповідному законодавчому чи адміністративному акті, що встановлює такий порядок виникнення вказаних у договорах конкретних земельних правовідносин, і укладений сторонами в порядку, визначеному у законі [5, с. 77].

Підтримує земельно-правову природу оренди землі у своїх роботах й Дремлюга К.О., мотивуючи свою позицію тим, що і в Цивільному, і в Господарському кодексах України вміщено лише по одній статті (ст. 792 ЦК України, ст. 290 ГК України), спеціально призначеній для регулювання орендних відносин землі. При чому й вони – баланкетного характеру [6, с. 52].

У частині 2 статті 116 Земельного кодексу України визначено, що набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування [3].

Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності врегульовано статтями 122, 123 Земельного кодексу України, згідно з яким залежно від компетенції уповноважені органи надають земельні ділянки у користування для відповідних цілей на підставі технічної документації із землеустрою, за виключенням земельних ділянок, зареєстрованих у Державному земель-

ному кадастрі, право власності на які зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни її меж та цільового призначення [3].

У статті 124 Земельного кодексу України передбачено порядок передачі в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності на підставі рішення уповноваженого органу за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами 2, 3 статті 134 Земельного кодексу України [3].

У статті 16 Закону України «Про оренду землі» визначено, що укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування – орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами земельних торгів [3].

Водночас, у положеннях Закону України «Про оренду землі» та Земельного кодексу України визначено порядок (процедуру) поновлення договорів оренди землі, зокрема визначено, що поновлення договорів оренди землі здійснюється в порядку, передбаченому статтею 126¹ Земельного кодексу України [3].

При цьому варто звернути увагу на те, що надання (передача) земельних ділянок у користування шляхом укладення договору оренди землі є процесом досягнення згоди з усіх істотних умов договору, що створює юридичний факт, тобто утворює нові правовідносини між сторонами, які супроводжуються новими зобов'язаннями та укладенням договору з урахуванням актуальних законодавчих норм і рішень відповідних органів влади. Отже, під наданням земельних ділянок у користування шляхом укладенням договору оренди землі слід розуміти саме первинне надання земельної ділянки у користування.

Положення Закону України «Про правовий режим воєнного стану» не містять прямої заборони на поновлення договорів оренди землі на строк більше одного року. У частині 2 статті 10 та пунктах 12, 26 частини 2 статті 15 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» повноваження військових адміністрацій обмежуються у питаннях відчуження та надання земельних ділянок в оренду на строк понад один рік [1].

Тобто, обмеження цих повноважень стосується саме надання в оренду земельних ділянок, а не поновлення чи продовження строку дії вже укладених договорів оренди.

Враховуючи те, що у даному дослідженні мова йде про укладення договорів оренди землі на новий строк у межах вже існуючих договірних відносин, положення пункту 26 частини 2 статті 15 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» не розповсюджуються на вже укладені договори оренди.

Верховний Суд у постанові від 17 грудня 2024 року у справі № 922/502/24 зазначив, що «...визначені у пункті 26 частини 2 статті 15 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» обмеження повноважень військових адміністрацій, зокрема, на надання земельних ділянок в оренду на строк понад один рік, стосується саме первинного надання їх у користування, що супроводжується певною процедурою, а не правовідносин щодо укладення договорів оренди землі на новий строк у межах вже існуючих договірних відносин» [7].

Таким чином поняття «поновлення договору оренди на новий строк» та «укладення нового договору» не є тотожними, у зв'язку з чим військові адміністрації наділені широким спектром повноважень, визначених Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» [8], Законом України «Про правовий режим воєнного стану» та іншими нормативно-правовими актами на продовження діючих договорів оренди землі строком понад один рік.

Так як положення пункту 26 частини другої статті 15 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» обмежує військові адміністрації у повноваженнях вирішення питань

у земельних правовідносинах, забороняючи вирішувати питання відчуження з комунальної власності земельних ділянок та надання таких земельних ділянок в оренду на строк понад один рік, а в умовах воєнного стану Закон України «Про правовий режим воєнного стану» є спеціальним по відношенню до Земельного кодексу України, то він потребує комплексного застосування при визначенні повноважень військової адміністрації з урахуванням усіх положень, що передбачені як Земельним кодексом України, так і Законом України «Про правовий режим воєнного стану».

Аналіз вищенаведених норм національного законодавства нашої держави наводить на висновок, що процедура надання земельних ділянок в оренду строком понад один рік у межах існуючих договірних відносин військовими адміністраціями повинна здійснюватися у суворій відповідності до нормативно-правових актів, яким врегульовані процедури продовження діючих договорів оренди землі строком понад один рік.

Висновки. Враховуючи вищевикладене, з метою попередження безпідставних випадків відмови військо-

вих адміністрацій у продовженні діючих договорів оренди землі строком понад один рік в умовах правового режиму воєнного стану та усунення відповідних прогалин, що мають місце в національному законодавстві, яке регулює питання оренди землі в умовах правового режиму воєнного стану, рекомендуємо викласти пункт 26 частини другої статті 15 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» у наступній редакції: «26) вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин (крім вирішення питань відчуження з комунальної власності земельних ділянок та надання таких земельних ділянок в оренду на строк понад один рік); обмеження, зазначені в абзаці першому цього пункту, не застосовуються при наданні земельних ділянок в оренду строком понад один рік у межах існуючих договірних відносин».

При подальших дослідженнях плануємо продовжити роботу над актуальними питаннями повноважень військових адміністрацій в умовах правового режиму воєнного стану в Україні, в тому числі й у сфері оренди землі.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 17 травня 2015 р. № 389-VIII. / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text> (дата звернення: 02.01.2025).
2. Про оренду землі: Закон України від 06 жовтня 1998 р. № 161-XIV. / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 02.01.2025).
3. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 02.01.2025).
4. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 02.01.2025).
5. Ільків Н.В. Державна реєстрація у сфері земельних відносин. *Публічне право*. 2012. №3(7). С. 76–82.
6. Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. Київ, 2010. 211 с.
7. Постанова Верховного Суду від 17 грудня 2024 року у справі № 922/502/24 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123928309>.
8. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР. / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 02.01.2025).