

Підтримку надає:



Федеральне міністерство
продовольства і
сільського господарства

на підставі рішення
Німецького Бундестагу



Випуск 03/2025

МОНІТОРИНГ аграрного законодавства України

Лютий 2025 року

1. Загальне аграрне законодавство (АПД)

Законопроекти, запропоновані у Верховній Раді України у лютому 2025 р.

2. Земельне законодавство

Законопроектна діяльність

В серії публікацій «Моніторинг аграрного законодавства України» розглядаються закони та нормативно-правові акти Верховної Ради <http://portal.rada.gov.ua/>, які мають вагомe значення для сталого розвитку аграрного сектору (тобто суттєво впливають на сільське господарство та харчову промисловість).

Інформація з цього огляду не може розглядатися як юридична консультація. АПД не несе відповідальності за правильність тверджень.

Виконавці



Оперативний партнер
проекту



1. Загальне аграрне законодавство

Законопроекти, запропоновані у Верховній Раді України у лютому 2025 року

Оптимізація планування використання земель

Проект Закону «Про внесення змін до розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» № 13003 від 06.02.2025, знаходиться на розгляді у комітетах (ініціатори – Петруняк Є.В., Ключко А.А. та ін. (партія «Слуга народу»)).

Даним законопроектом пропонується продовжити з 01.01.2025 року до 01.01.2028 року термін внесення сільськими, селищними та міськими радами низки відомостей до Державного земельного кадастру, зокрема, про:

- функціональні зони територій, визначені у містобудівній документації на місцевому рівні;
- межі територій пам'яток, історико-культурних заповідників, історичних ареалів населених пунктів та зон охорони пам'яток культурної спадщини;
- обмеження у використанні земель у сфері забудови.

Додаткова інформація до з/п міститься у розділі 2 «Земельне законодавство» даного випуску.

Державна реєстрація зміни строку дії договору оренди

Проект Закону «Про внесення змін до статті 16 Закону України «Про оренду землі» щодо врегулювання питання необхідності державної реєстрації змін до договору оренди землі» № 13022 від 17.02.2025, знаходиться на розгляді у комітетах (ініціатор – Мороз В.В. (депутатська група «Відновлення України»)).

Законопроектом передбачається запровадити державну реєстрацію зміни строку дії договору оренди землі. Зміна інших умов договору оренди землі не потребує державної реєстрації.

Додаткова інформація до з/п міститься у розділі 2 «Земельне законодавство» даного випуску.

Розширення підстав для розірвання договору оренди

Проект Закону «Про внесення змін до статті 141 Земельного кодексу України щодо уточнення підстав припинення права користування земельною ділянкою» № 13023 від 17.02.2025, знаходиться на розгляді у комітетах (ініціатор – Мороз В.В. (депутатська група «Відновлення України»)).

Законопроектом пропонується встановити, що систематична часткова несплата орендної плати може бути підставою для розірвання договору оренди землі.

Додаткова інформація до з/п міститься у розділі 2 «Земельне законодавство» даного випуску.

Автори, редакція та контакти:

Загальне аграрне законодавство (АПД)

Підготовка проекту: Катерина Лелет

Моніторинг та редакція видання українською

мовою: Марія Ярошко – Німецько-український агрополітичний діалог (АПД)

Редакція видання німецькою мовою: Шариф Яборов – ІАК Аграр Консалтинг ГмбХ (виконавець проекту АПД)

Тел. +38 066 598 14 40

info@apd-ukraine.de

www.apd-ukraine.de



2. Земельне законодавство

Законопроектна діяльність

06.02.2025 року у Верховній Раді України зареєстровано законопроект «Про внесення змін до розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»» (р.№ 13003 від 06.02.2025), внесений н.д. Петруняком Є.В., Клочком А.А., Лабою М.М.

Текст законопроекту:

<https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/55741>

Законопроектом пропонується перенести з 2025 року до 2028 року кінцевий термін, коли:

- сільські, селищні, міські ради мають забезпечити внесення до Державного земельного кадастру відомостей про:
 - функціональні зони територій, визначені у містобудівній документації на місцевому рівні;
 - межі територій пам'яток, історико-культурних заповідників, історичних ареалів населених пунктів та зон охорони пам'яток культурної спадщини, зазначені в історико-архітектурному опорному плані;
 - обмеження у використанні земель у сфері забудови.
- внесення змін до такої документації допускається без урахування вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо складу та змісту такої документації;
- містобудівна документація на місцевому рівні, розроблення якої розпочато до дня набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», може затверджуватися без урахування вимог зазначеного Закону щодо складу та змісту містобудівної документації на місцевому рівні;
- розмір прибережних захисних смуг у межах населених пунктів може змінюватися детальним планом території;

- детальні плани територій щодо територій, розташованих за межами населених пунктів та стосовно яких не затверджені комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, можуть розроблятися та затверджуватися відповідно до схем планування території (частини території) району та/або області.

Коментар: законопроект підтримується. Практика свідчить, що заходи, які мали б здійснити органи місцевого самоврядування на підставі Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», здебільшого не здійснені ними через війну, яка триває в державі. Тому продовження кінцевого терміну їх здійснення є логічним.

17.02.2025 року у Верховній Раді України зареєстровано законопроект «Про внесення змін до статті 16 Закону України «Про оренду землі» щодо врегулювання питання необхідності державної реєстрації змін до договору оренди землі» (р.№ 13022 від 17.02.2025), внесений н.д. Морозом В.В.

Текст законопроекту:

<https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/55819>

Законопроект пропонує установити у статті 16 Закону України «Про оренду землі», що «зміна строку дії договору оренди землі підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку. Зміна інших умов договору оренди землі за наявності вже зареєстрованого права оренди земельної ділянки не потребує державної реєстрації».

Коментар: пунктом 1 частини першої статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлено, що «державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно». Таким чином, державній реєстрації підлягають лише набуття, зміна і припинення речових прав на нерухоме майно, у тому числі земельну ділянку. Зміна орендної плати та інших умов договору оренди землі, на підставі яких не відбувається набуття,

зміна, припинення речових прав на таку земельну ділянку і так не потребують державної реєстрації. Тому необхідність у внесенні запропонованих законопроектів змін відсутня.

17.02.2025 року у Верховній раді України зареєстрований законопроект «Про внесення змін до статті 141 Земельного кодексу України щодо уточнення підстав припинення права користування земельною ділянкою» (р.№ 13023), внесений н.д. Морозом В.В.

Текст законопроекту:

<https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/55820>

Законопроект пропонує зазначити у статті 141 Земельного кодексу України, що систематична несплата земельного податку або орендної плати може бути підставою для розірвання договору оренди землі лише у разі повної несплати орендної плати, у строки, визначені договором. Часткова ж несплата (недоплата) орендної плати може бути підставою для розірвання договору оренди землі, якщо таке порушення умов договору буде кваліфіковане як істотне.

Коментар: необхідність внесення запропонованих змін є дискусійним. Своєчасна виплата орендної плати в розмірі, визначеному договором, є однією із основних обов'язків орендаря. Питання розірвання договору оренди землі через невиконання такого обов'язку має вирішуватися судом в залежності від обставин справи в кожному конкретному випадку. Встановлення на законодавчому рівні запропонованих умов знижує відповідальність орендаря за виконання своїх обов'язків.

Автори, редакція та контакти:

Земельне законодавство

Моніторинг та підготовка видання: Сергій Біленко

Моніторинг та редакція видання українською мовою: Марія Ярошко – Німецько-український агрополітичний діалог (АПД)

Редакція видання німецькою мовою: Шариф Яборов – ІАК Аграр Консалтинг ГмбХ (виконавець проекту АПД)

Тел. +38 066 598 14 40

info@apd-ukraine.de

www.apd-ukraine.de

