

Новели внесені  
до законів згідно з ЗУ “Про внесення змін до  
деяких законодавчих актів України щодо  
протидії рейдерству” від 05.12.2019

№ 340-ІХ

Тетяна Дроботова,  
секретар судової палати, суддя Касаційного господарського  
суду у складі Верховного Суду

# Порядок набрання чинності

## ЗУ N 340-IX

- Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо протидії рейдерству» № 340-IX **прийнято** Верховною Радою України 05 грудня 2019 року
- Цей закон **опубліковано** 15 січня 2020 року.
- Згідно розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» цього Закону він **набирає чинності** з дня, наступного за днем його опублікування – 16 січня 2020 року,
- **крім** підпункту 2, абзаців першого – третього підпункту 3, підпункту 4 пункту 1, пунктів 2 та 3, підпунктів 2, 7-9 пункту 8, абзацу другого підпункту 8 пункту 10, абзаців першого – третього підпункту 5, підпункту 6, абзаців восьмого та дев'ятого підпункту 13, підпункту 21 пункту 11, абзаців першого – третього підпункту 1, абзаців першого – третього підпункту 2, підпункту 4 пункту 12, пункту 13 розділу I цього Закону, **які набирають чинності через шість місяців** з дня опублікування цього Закону – 15 липня 2020 року.

# Мета внесених змін

Встановлення дієвих запобіжників щодо

- ✓ захисту майнових прав власників і користувачів земельних ділянок;
- ✓ запобігання протиправному поглинанню і захопленню підприємств в аграрному секторі економіки та їх майна;
- ✓ подвійної реєстрації договорів оренди землі
- ✓ необгрунтованих арештів на майно та активи, протидії їх виробничій діяльності

# Приклади ситуацій, існування яких має на меті усунути ЗУ №

## 340-ІХ:

- ✓ фальсифікацію договорів оренди;
- ✓ крадіжки врожаю;
- ✓ захоплення підприємств (шляхом змінюючи склад учасників юридичної особи та переоформлюючи на себе акцій (часток) у статутному капіталі сільськогосподарських підприємств;
- ✓ захопленню майна та землі, які використовуються підприємствами

# **Законом № N 340-IX внесено зміни до 14 законодавчих актів, найсуттєвішіших змін зазнали:**

- ✓ Земельний кодекс України;
- ✓ Кодексу України про адміністративні правопорушення;
- ✓ Господарський кодекс України;
- ✓ Цивільний кодекс України;
- ✓ Лісовий кодекс України;
- ✓ ЗУ «Про господарські товариства»;
- ✓ ЗУ «Про нотаріат»;
- ✓ «Про землеустрій»;
- ✓ ЗУ «Про оренду землі»;
- ✓ ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- ✓ ЗУ «Про Державний земельний кадастр»

# Зміни до Земельного кодексу України (1/4)

Назву статті 79-1 викладено в новій редакції, а саме «Земельна ділянка як об'єкт цивільних прав». Також зазначену статтю доповнено частиною третьою, якою визначено, що земельна ділянка припиняє існування як об'єкт цивільних прав, а її державна реєстрація скасовується в разі:

- ✓ поділу або об'єднання земельних ділянок;
- ✓ скасування державної реєстрації земельної ділянки на підставі судового рішення внаслідок визнання незаконною такої державної реєстрації;
- ✓ якщо речове право на земельну ділянку, зареєстровану в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», не було зареєстровано протягом року з вини заявника.
- ✓ ухвалення судом рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки допускається виключно з одночасним припиненням таким рішенням усіх речових прав, їх обтяжень, зареєстрованих щодо такої земельної ділянки (за наявності таких прав, обтяжень).

# Зміни до Земельного кодексу України (2/4)

- ✓ Кодекс доповнено нормою про те, що за домовленістю сторін може бути **посвідчений нотаріально**:
  - ✓ договір про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) (**Стаття 102-1**);
  - ✓ договір про надання права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (**Стаття 102-1**).
- ✓ Власник земельної ділянки, об'єкта нерухомого майна може встановити вимогу **нотаріального посвідчення договору**:
  - ✓ про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) (**Стаття 102-1**);
  - ✓ про надання права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (**Стаття 102-1**).

# Зміни до Земельного кодексу України (3/4)

- ✓ Зі статті 132 виключено норму про те, що додатком до договору, за яким здійснюється відчуження земельної ділянки приватної власності, є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалась).
- ✓ До статті 134 внесено зміни, згідно яких не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі поновлення договорів оренди землі, укладення договорів оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря.
- ✓ До статті 137, якою регулюється проведення земельних торгів, внесено зміни, якими передбачено, що підставою для державної реєстрації відповідного речового права переможця земельних торгів на земельну ділянку є документ про оплату разом з договором купівлі-продажу, оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки.
- ✓ За домовленістю сторін може бути посвідчений нотаріально: – договір про встановлення земельного сервітуту (стаття 100).



# Зміни до Земельного кодексу України (4/4)

- ✓ Кодекс доповнено новою **статтею 126-1**, якою **вводиться поняття поновлення договору**: (оренди; встановлення земельного сервітуту, надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису); надання права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) та встановлено процедуру такого поновлення.
- ✓ Так, умову щодо поновлення таких договорів може бути встановлено в договорі.
- ✓ Умова щодо поновлення договору **не може встановлюватися щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, крім випадків, коли на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача** або набувача права користування земельною ділянкою.
- ✓ Якщо договір містить умову про його поновлення, такий договір поновлюється **на такий самий строк і на таких самих умовах**.
- ✓ Поновленням договору вважається поновлення договору **без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення** в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору. Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається.
- ✓ Сторона договору, яка бажає скористатися правом відмови від поновлення договору не пізніше як **за місяць до дати закінчення дії такого договору, подає до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей** про поновлення договору. У разі відсутності заяви про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору до дати закінчення дії такого договору після настання відповідної дати закінчення дії договору державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк.

**УВАГА: набрання чинності цієї норми – 15.07.2020!**

# Зміни до ЗУ “Про оренду землі” (1/3)

- ✓ Змінами до **статті 8** приведено у відповідність до законодавства питання державної реєстрації права суборенди земельної ділянки та встановлено, що **державній реєстрації підлягає саме право суборенди, а не договір суборенди** земельної ділянки.
- ✓ Перелік істотних умов договору оренди земельної ділянки, визначених **статтею 15**, доповнено **датою укладення договору оренди (!)**.
- ✓ Змінами до **статті 19** врегульовано правила **обчислення дати закінчення дії договору оренди**, а саме **від дати його укладення**. При цьому право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.
- ✓ **Статтею 19** встановлено, що **особа, яка управляє спадщиною**, у складі якої є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, що не перебуває в оренді, має право передати таку земельну ділянку в оренду на строк, передбачений цією статтею, **без права на поновлення** договору оренди землі.

# Зміни до ЗУ “Про оренду землі” (2/3)

- ✓ Статтю 23 доповнено частиною четвертою, якою встановлено, що **орендна плата** за земельні ділянки державної та комунальної власності, передані в оренду на земельних торгах, **не може бути зменшена** за згодою сторін протягом строку дії договору оренди, а також у разі його поновлення.
- ✓ У статті 25 обов'язки орендаря земельної ділянки доповнено обов'язком **приступити до використання земельної ділянки** в строки, встановлені договором оренди, але **не раніше державної реєстрації** відповідного права оренди.

# Зміни до ЗУ “Про оренду землі” (3/3)

Назву і зміст статті 33 викладено в новій редакції.

- ✓ статтю 33 визначається переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк та порядок його реалізації.

ЗУ «Про оренду землі» доповнено новою статтю 32-2, якою встановлено, що поновлення договорів оренди землі здійснюється в порядку, передбаченому статтею 1261 Земельного кодексу України.

**УВАГА: набрання чинності цих норми – 15.07.2020!**

✓

Змінами до розділу IX «Перехідні положення» встановлено:

- ✓ договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, укладені до набрання чинності Законом України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству”, у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126-1 Земельного кодексу України.
- ✓ Правила, визначені статтею 126-1 Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству”, а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Дякую за увагу!