



УДК 349.41:332.28

DOI <https://doi.org/10.32782/yuv.v1.2025.22>**М. Шульга,**професор, доктор юридичних наук,
професор кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

АКТУАЛЬНІ ПРАВОВІ АСПЕКТИ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ

Постановка проблеми. Проведення сучасної земельної реформи в Україні має наслідком кардинальні зміни характеру земельних відносин, суттєве оновлення вітчизняного земельного законодавства, відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення, розширення сфери договірних відносин при використанні землі та інше. Це стосується і використання земельних ділянок на умовах оренди, яке залишається основним видом використання землі в ринкових умовах. Право оренди земельної ділянки виникає, реалізуються, припиняється за наявності відповідних підстав, умов та встановленого порядку. Натомість земельне законодавство, яке регулює орендні земельні відносини, постійно удосконалюється. Так, законодавче закріплення отримали особливості поновлення і реалізації переважного права орендаря на укладання договору оренди землі, можливості відчуження та передачі у заставу (іпотеку) права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення її користувачем без погодження з власником такої земельної ділянки та інше. У зв'язку з цим актуалізуються питання, які стосуються припинення договірних орендних відносин. Ці питання потребують аналізу та відповідних напрацювань, оскільки судова практика в наведеному напрямку поки що не сформована.

Мета публікації полягає в дослідженні актуальних питань, пов'язаних з виникненням та припиненням орендних відносин, що формуються

на договірній основі та пов'язаних з цим наслідків.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Доктринальні аспекти використання земельних ділянок на умовах оренди в період ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення та інших земель були предметом уваги таких науковців, як В. І. Андрейцев, В. І. Гордєєв, В. М. Ермоленко, Н. В. Ільків, І. І. Каракаш, П. Ф. Кулинич, Н. Р. Кобецька, Т. О. Коваленко, А. М. Мірошніченко, В. В. Носік, Д. В. Федчишин та інші. Окремі проблеми використання земельних ділянок на умовах оренди досліджували М. С. Костюченко, Л. В. Лейба, В. І. Федорович та інших. Проте з урахуванням законодавчих змін в чинному законодавстві окремі правові аспекти договірних відносин, які формуються з приводу використання земельних ділянок на умовах оренди, не знайшли поки що свого висвітлення.

Виклад основного матеріалу. Відомо, що виникнення, реалізація, зміна та припинення правовідносин щодо використання земельних ділянок на умовах оренди здійснюється за наявності закріплених законом підстав, умов та відповідного порядку. На відміну від підстав виникнення права орендного землекористування, які являють собою тільки правомірні дії, підставами припинення даного права виступають: по-перше, як правомірні, так і деякі неправомірні дії самих землекористувачів (наприклад, нецільове використання земельної ділянки),

а по-друге, не тільки дії, а й події (скажімо, смерть фізичної особи). Для припинення даного права іноді достатньо настання простого юридичного факту. Момент його припинення тут відомий (тимчасове орендне землекористування припиняється, скажімо, з моменту спливу строку, на який була надана земельна ділянка та внесення відповідних змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Право землекористування припиняється, коли у землекористувача (орендаря) втрачаються земельні права і з нього знімаються всі обов'язки.

Механізм припинення суб'єктивних земельних прав на орендне використання земельних ділянок має забезпечувати гарантованість фактичної реалізації цих прав, попереджувати їх порушення, відновлювати, гарантувати відшкодування завданої шкоди, забезпечувати вирішення земельних спорів та інше.

В земельно-правовій доктрині право оренди землі визначається як окрема правова договірна форма використання земельних ділянок відповідно до вимог земельного законодавства, яка передбачає передачу земельної ділянки її власником – орендодавцем або уповноваженими особами у тимчасове строкове володіння та користування іншій особі – орендареві за плату для здійснення переважно підприємницької або інших видів діяльності з привласненням останнім одержаної продукції чи доходів [1, с. 145].

Правові засади оренди землі визначені не тільки ЗК України, а і спеціальним Законом України «Про оренду землі» [2], відповідно до ст. 2 якого відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються ЗК України, ЦК України, цим Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Основним документом, який регулює відносини між орендодав-

цем земельної ділянки і орендарем, є договір оренди земельної ділянки. Він, будучи юридичною категорією, являє собою домовленість двох або більше сторін, спрямовану на встановлення, зміну або припинення прав та обов'язків. В цивільно-правовій доктрині переважаючою є точка зору, що договір – це правомірний правочин (правомірна угода) взаємоузгодженої волі двох та більше сторін, яка спрямована на виникнення, зміну чи припинення цивільних прав та обов'язків у вигляді зобов'язального правовідношення і на врегулювання відносин між цими сторонами шляхом закріплення таких прав та обов'язків зазвичай у формі відповідних умов договору та у формі, що визначена законом [3, с. 210].

За договором оренди земельної ділянки орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Договір оренди земельної ділянки характеризується такими ознаками: 1) виступає підставою для державної реєстрації виникнення, зміни чи припинення права оренди земельної ділянки; 2) є документом, що визначає параметри орендного землекористування, так як є правочином про надання земельної ділянки і порядок її використання; 3) є двостороннім, що встановлює взаємні зобов'язання сторін; 4) сторонами договору мають бути особи, які спеціально передбачені у законі і наділені встановленими правомочностями; 5) за договором задовольняються не будь-які потреби орендаря, а лише ті, які відповідають цільовому призначенню орендованої земельної ділянки; 6) договір має строковий характер; 7) договір є оплатним; 8) за договором орендар набуває право володіння і користування земельною ділянкою з можливістю, у передбачених законом випадках,



відчуження права оренди; 9) спеціалізований характер договору, спрямований на забезпечення конкретного виду діяльності [4, с. 147].

Закон України «Про оренду землі» (ст. 31) визначає підстави припинення договору оренди землі. Перелік таких підстав є невичерпним, оскільки закон підкреслює, що договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом. З урахуванням правової природи договірних орендних відносин закон допускає можливість розірвання договору за згодою сторін, що фактично означає припинення договірних відносин. При цьому законодавець наголошує на двох моментах. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Водночас розірвання такого договору в односторонньому порядку закон не допускає, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Вивчення судової практики розгляду спорів щодо розірвання договорів оренди земельних ділянок свідчить, що договірні відносини припиняються зазвичай у випадках: використання земельної ділянки не за цільовим призначенням (або залишення її без використання); використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; систематичної несплати орендної плати; використання земельної ділянки всупереч умовам договору та інше. В останньому випадку йдеться про умови, про які при укладенні договору домовилися сторони. Прикладом подібної ситуації може вважатися положення ст. 32 Закону України «Про оренду землі», яким передбачено, що перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування), реорганізація юридичної особи – орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі. Отже, якщо при укла-

денні договору оренди сторони дійдуть згоди, що у випадку зміни власника земельної ділянки договір може бути розірвано, то за наявності такої ситуації новий власник може звернутися до орендаря з приводу розірвання договору.

Відомо, що раніше в Україні існувала практика визнання договорів, в яких були відсутні істотні умови, неукладеними. В юридичній літературі з цього приводу було зроблено слушний висновок про те, що у випадку, коли у договорі відсутні істотні умови, такий договір як результат волевиявлення сторін існує, проте не може вважатися дійсним. Відповідно до Закону України «Про оренду землі», відсутність хоча б однієї істотної умови в договорі оренди землі є підставою для визнання його недійсним [5, с. 509], тобто не може породжувати правові наслідки і підлягає припиненню. Підкреслимо, що у вітчизняній судовій практиці у свій час ефективним способом захисту вважалось визнання договору оренди землі недійсним та відбувалося з будь-яких формальних підстав, наприклад, за відсутністю невід'ємних частин договору, відсутності підпису орендодавця та ін. В юридичній літературі звертається на це увага і підкреслюється, що Верховний Суд України був змушений у 2013 році змінити свою позицію, вказавши, що для визнання договору недійсним слід виходити не з формальних підстав, а з суті порушеного права. В подальшому 16.06.2020 року Велика Палата Верховного Суду, розглядаючи справу № 145/2047/16-ц, змінила підхід щодо визнання договору оренди землі недійсним [6].

Припинення права оренди земельних ділянок окремих категорій земель характеризується певними особливостями. Так, відповідно до ч. 5 ст. 93 ЗК України (в редакції Закону України від 02.05.2023 р. [7]) право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відчужу-



ватися, передаватися у заставу (іпотеку) користувачем без погодження з власником такої земельної ділянки, крім земельних ділянок державної та комунальної власності у випадках, визначених законом. Це означає, що орендар земельної ділянки сільськогосподарського призначення за своїм волевиявленням може здійснювати розпорядження орендованою земельною ділянкою, тобто вирішити правову долю цієї земельної ділянки без погодження цього питання з орендодавцем (приватним власником ділянки). В даному випадку йдеться про перехід права оренди (як речового права) від однієї фізичної або юридичної особи до іншої.

Механізм такого переходу при відчуженні або передачі у заставу (іпотеку) права оренди земельної ділянки включає обов'язкове укладення письмового договору між орендарем земельної ділянки та особою, на користь якої здійснюється відчуження або на користь якої передається у заставу (іпотеку) це право. Цілком очевидно, що укладення нового договору оренди не відбувається, а йдеться про заміну однієї із сторін договору – орендаря.

Такий висновок випливає із змісту ч. 5 ст. 93 ЗК України, згідно з якою укладення письмового договору між користувачем земельної ділянки (її орендарем) та особою, на користь якої здійснюється відчуження або на користь якої передається у заставу (іпотеку) право оренди землі, виступає підставою для державної реєстрації переходу права оренди землі у порядку, передбаченому законодавством. Натомість можливість передачі або відчуження права оренди самим орендарем потребує уточнення окремих питань, які залишаються відкритими. Передовсім, слід звернути увагу на те, що сутність оренди складає правомочність орендаря: володіння і користування, що здійснюються тимчасово. За загальним правилом, правомочність розпоря-

дження землею залишається в орендодавця. Частина 6 ст. 93 ЗК України передбачає можливість передачі орендованої земельної ділянки або її частини лише за згодою орендодавця в суборенду іншій особі. Це загальне правило.

Важливого значення набуває питання щодо суб'єкта, якому право оренди земель сільськогосподарського призначення відчужується або передається у заставу (іпотеку). Оскільки йдеться про використання земель сільськогосподарського призначення на умовах оренди, то закон вимагає у набувача права оренди аграрної правосуб'єктності [8, с. 104.], під якою розуміють гарантовану нормами права можливість, а також здатність суб'єкта своїми діями набувати для себе суб'єктивні аграрні права та нести юридичні аграрні обов'язки [9].

Окремої уваги заслуговує питання, яке стосується відчуження права оренди земельної ділянки шляхом внесення такого права до статутного капіталу господарського товариства як оплата вкладу. По-перше, слід враховувати, що право оренди земельної ділянки носить строковий (тимчасовий) характер, і це право передається не у власність, а в користування на певний термін. По-друге, закон залишає відкритим питання щодо можливості передачі права оренди приватної земельної ділянки сільськогосподарського призначення до статутного капіталу, наприклад, несільськогосподарської юридичної особи. По-третє, потребує врегулювання питання щодо можливості грошової оцінки права оренди, яке відчужується шляхом внесення до статутного капіталу господарського товариства.

Згідно з ч. ч. 1 та 2 ст. 8-1 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано в заставу, крім випадків, передбаче-



них ч. 2 цієї статті. Натомість право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва об'єкта, може бути відчужене орендарем за згодою орендодавця, якщо таке будівництво розпочате на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди. Отже, право оренди земельної ділянки, передбачене первинним договором оренди, має бути припинене, а відчужене право оренди підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку. Таким чином, із наведеного випливає, що відчужувачем права оренди земельної ділянки, у тому числі шляхом внесення його до статутного капіталу товариства, може виступати виключно користувач (орендар) земельної ділянки.

Зазначимо, що законодавство, знявши обмеження щодо оборотоздатності майнових прав (в тому числі оренди) для користувача земельної ділянки, надав йому право відчуження їх без погодження із власником (орендодавцем) земельної ділянки. Цей аспект проблеми потребує окремого аналізу, оскільки зачіпає інтереси приватного власника земельної ділянки-орендодавця. Із легального визначення права оренди земельної ділянки (ст. 93 ЗК України) випливає, що це право являє собою засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, тобто йдеться про передачу власником ділянки (орендодавцем) двох правомочностей – володіння і користування. Натомість ч. 6 названої статті встановлює, що орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця, крім випадків, визначених законом, передаватися орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда). Один із таких випадків передбачений ч. 7 ст. 93 ЗК України, якою встановлено, що орендар земельної ділянки будучи ініціатором створення індустріаль-

ного парку, може передати земельну ділянку або її частину у суборенду учасникам індустріального парку без попереднього погодження з орендодавцем, якщо це не суперечить договору оренди такої земельної ділянки. Отже, в цьому випадку закон фактично допускає певне обмеження права власності орендодавця на земельну ділянку, отриману для створення індустріального парку. З цього приводу В. І. Гордєєвим запропоновано розрізняти дві правові моделі реалізації надання землі в суборенду. Якщо перша модель вимагає обов'язкової згоди власника (орендодавця) земельної ділянки, то друга, навпаки, надає право орендарю самостійно вирішувати питання, яке стосується суборенди земельної ділянки. Так, згідно із ст. 8 Закону України «Про оренду землі» орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (крім випадків, визначених законом). Отже, в цьому випадку орендарю, як вважає автор, не належить правомочність розпорядження земельною ділянкою, оскільки виключно власник визначає можливість реалізації правомочності розпорядження земельною ділянкою.

Друга правова модель суборенди закріплюється при реалізації права оренди земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення та в інших випадках, передбачених законом. На думку автора, яку ми поділяємо, в сучасних умовах орендарю земельної ділянки також належить і правомочність розпорядження, яке має обмежений характер [10, с. 40].

Водночас, згідно з ч. 5 ст. 93 ЗК України, право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передаватися у заставу (іпотеку) її користувачем без погодження із власником такої земельної ділянки, крім



земельних ділянок державної, комунальної власності, у випадках, визначених законом. Закріплена законом можливість відчуження і передання у заставу (іпотеку) права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення без погодження із власником (орендодавцем) такої земельної ділянки актуалізує питання щодо обмеження права приватної власності на ці земельні ділянки громадян України та вітчизняних юридичних осіб приватного права.

Звернемо увагу, що ч. 2 ст. 8-1 Закону України «Про оренду землі» допускає відчуження орендарем за згодою орендодавця права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди. Як бачимо, для земель державної та комунальної власності законодавець допускає відчуження права на оренду земельної ділянки лише за згодою орендаря.

Висновки. Аналіз окремих правових аспектів оренди земельних ділянок, які відносяться до різних категорій земель України, свідчить, що відповідні орендні відносини характеризуються своєю специфікою. Водночас можна констатувати, що спільною рисою, яка охоплює різновиди оренди землі виступає певне розширення правомочності орендарів щодо розпорядження орендованими земельними ділянками. Йдеться, зокрема, про відчуження права оренди та передання його у заставу користувачем (орендарем) без погодження з власником такої земельної ділянки, крім земельних ділянок державної, комунальної власності у випадках, визначених законом. У зв'язку з цим видається доречним на законодавчому рівні передбачити поряд з правом володіння і користування орендованою земельною ділянкою, також обмежене право розпорядження нею, коли мова йтиме про відчуження права

оренди чи передавання його у заставу (іпотеку) без погодження із власником сільськогосподарської земельної ділянки (орендодавцем) такої земельної ділянки.

Стаття присвячена дослідженню актуальних аспектів використання земельних ділянок на умовах оренди, зокрема питанням виникнення, реалізації та припинення даного права. Оренда згідно з чинним законодавством в сучасних умовах виступає основним видом використання земель. Це речове право виникає, реалізується та припиняється за наявності законодавчо визначених підстав та встановленого порядку. Припинення будь-якого суб'єктивного земельного права і в тому числі права оренди земельної ділянки можливо лише у випадках, прямо передбачених законом. Дотримання цієї вимоги є важливою правовою гарантією забезпечення стабільності права землекористування.

Зазначається, що особливість використання земельної ділянки на умовах оренди полягає в тому, що воно здійснюється на договірній основі. Своєю чергою це зумовлює і специфіку припинення права оренди земельної ділянки, яке у більшості випадків відбувається у судовому порядку, шляхом визнання договору оренди недійсним.

Аналізується ситуація, пов'язана із законодавчим закріпленням можливості відчуження та передавання у заставу (іпотеку) права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення її користувачем (орендарем) без погодження з власником такої земельної ділянки. При цьому закон передбачає, що відчуження, передання у заставу (іпотеку) права оренди земельної ділянки здійснюється за письмовим договором між її користувачем та особою, на користь якої здійснюється



відчуження або на користь якої передається у заставу (іпотеку) право оренди землі. Така ситуація свідчить про те, що певною мірою право приватної власності орендодавців на землю сільськогосподарського призначення фактично певною мірою обмежується, оскільки йдеться про розпорядницькі дії, які здійснюються орендарями цих земель. Такі обмеження в умовах функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення виправдані. Вони спрямовані на забезпечення найбільш ефективного і раціонального використання даних земель, тобто забезпечення публічних інтересів. Відповідні зміни мають бути внесені до чинного земельного законодавства. Вони повинні стосуватися розширення правомочностей орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Йдеться про можливість здійснення ними обмежених розпорядницьких правомочностей щодо відчуження права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та передання цього права у заставу (іпотеку). Практика Верховного Суду в зазначеній сфері поки що формується. Натомість слід мати на увазі, що започаткування з 2024 року другого етапу обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення та розширення кола покупців земельних ділянок за рахунок юридичних осіб-потенційних орендодавців актуалізувалися питання, яке стосується долі права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: оренда земель, виникнення, здійснення та припинення права орендного землекористування, договір оренди земельної ділянки, відчуження права оренди земельної ділянки та передання цього права орендарями у заставу (іпотеку), розпорядницькі дії орендарів земель сільськогосподарського призначення.

Shulga M. Current legal aspects of land lease

The article is devoted to the study of topical aspects of land use under lease, in particular, issues of emergence, exercise and termination of this right. Under current legislation, lease is the main type of land use in modern conditions. This right in rem arises, is exercised and terminated on the basis of legally defined grounds and in accordance with the established procedure. Termination of any subjective land right, including the right to lease a land plot, is possible only in cases expressly provided for by law. Compliance with this requirement is an important legal guarantee to ensure the stability of land use rights.

It is noted that the peculiarity of using a land plot under lease is that it is carried out on a contractual basis. This, in turn, determines the specifics of termination of the right to lease a land plot, which in most cases occurs in court by invalidating the lease agreement.

The article analyzes the situation related to the possibility of alienation and pledging (mortgaging) of the right to lease an agricultural land plot by its user (lessee) without the consent of the owner of such land plot.

The article analyzes the situation related to the legislative consolidation of the possibility of alienation and transfer of the right to lease an agricultural land plot by its user (lessee) without the consent of the owner of such land plot. The law provides that alienation and pledge (mortgage) of the right to lease a land plot is carried out under a written agreement between the land plot user and the person in whose favor the land plot is alienated or in whose favor the right to lease the land is pledged (mortgaged). This situation indicates that to a certain extent, the private property rights of lessors to agricul-



tural land are actually restricted to a certain extent, as it concerns the administrative actions taken by lessees of such land. Such restrictions are justified in the context of the agricultural land market. They are aimed at ensuring the most efficient and rational use of these lands, i.e., ensuring the public interest. Relevant changes should be made to the current land legislation. They should relate to the empowerment of agricultural land tenants. This refers to the possibility of exercising limited dispositive powers to alienate the right to lease agricultural land plots and transfer this right as a pledge (mortgage). The Supreme Court's practice in this area is still being formed. However, it should be borne in mind that the launch of the second stage of agricultural land turnover in 2024 and the expansion of the circle of land buyers to include legal entities as potential landlords have raised the issue of the fate of the right to lease agricultural land.

Key words: land lease, emergence, exercise and termination of the right to lease land use, land lease agreement; alienation of the right to lease land and transfer of this right by lessees as a pledge (mortgage), administrative actions of lessees of agricultural land.

Література:

1. Земельне право: підручник. 3-тє вид., допов. і перероб.; за ред. М.В. Шумльги. Харків: Юрайт, 2023. 592 с.

2. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 року. Відомості Верховної Ради України. 1998. № 46-47. Ст. 280.

3. Цивільне право України. Особлива частина: підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. К.: Юрінком Інтер, 2010. 525 с.

4. Львів Н. В. Право оренди земельної ділянки. Земельне право: підручник. 3-тє вид., доп. і перероб. / за ред. М. В. Шумльги. Харків: Юрайт, 2023. С. 143–150.

5. Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Наук.-практ. коментар Земельного кодексу України. 5-тє вид., змінене і доповнене. К.: Алерта, 2013. 544 с.

6. Ян Білоголовий. Розірвання договору оренди землі: міфи та реалії. Землепорядний вісник. 2021. № 10. С. 35.

7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки: Закон України від 2 травня 2023 року № 3065-ІХ. Відомості Верховної Ради. 2023. № 69. Ст. 244.

8. Уркевич В. Ю. Проблеми теорії аграрних правовідносин: монографія. Харків: Харків юридичний, 2007. 496 с.

9. Покальчук М. Ю. Деякі аспекти правосуб'єктності аграрних підприємств. Сучасні науково-практичні проблеми екологічного, земельного та аграрного права: матеріали круглого столу (Харків, 2013 р.) / за заг. ред. А. П. Гетьмана; Нац. ун-т, Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2013. С. 219–220.

10. Гордеев В. І. Актуальні правові питання оренди земельних ділянок в сучасних умовах. Право та інновації. 2024. № 2 (46). С. 39–45.