

## ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ ЯК ОСНОВИ РОЗВИТКУ АГРАРНИХ ПРАВОВІДНОСИН

### LEGAL REGULATION OF LAND LEASE AS A BASIS FOR THE DEVELOPMENT OF AGRARIAN RELATIONS

Штонда Д.Д., студентка V курсу факультету адвокатури  
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

Шевчук А.О., студентка V курсу факультету адвокатури  
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

Україна є однією з країн Європи, яка має могутній потенціал земельних ресурсів із найкращим чорноземом у світі. Загалом завданням аграрного права в питанні забезпечення сучасного рівня взаємопоеднання регулювання всіх форм власності, що становлять економічну основу аграрного сектора народного господарства, є формування системи ринкових земельних відносин. Одним з основних елементів цієї системи є саме оренда землі, а тому дослідження законодавчого врегулювання, виокремлення проблем практичного відтворення норм права та пропозиції щодо покращення регулювання цього питання є особливо важливими в розрізі сучасних світових тенденцій.

Аналізом провідних ідей та проблем у питаннях оренди землі займалися такі науковці, як Н.В. Ільків, О.В. Степська, Ю.О. Горова, чії праці проаналізовано в цій роботі.

Особливу увагу приділено не тільки детальному аналізу аспектів договору оренди, а й сучасній національній практиці, що відіграє важливу роль у регулюванні цих відносин через правозастосовчу діяльність.

У разі дотримання державного забезпечення виконання таких аспектів регулювання цих відносин, як чіткість законодавчого регулювання, передбачуваність та актуальність судової практики, наявність можливості захистити свої суб'єктивні права як договором, так і у судовому порядку, в Україні можливе ефективне функціонування відносин оренди землі як важливої умови існування аграрних ринкових відносин.

Зважаючи на останні законодавчі зміни в інституті поновлення договору, варто не тільки досить детально розглянути його на законодавчому рівні, а й звернутися до судової практики.

Український законодавець має здійснювати як негативні, так і позитивні зобов'язання щодо забезпечення конкурентоспроможності та запобігання випадкам рейдерства, що є важливими аспектами справедливого та ефективного регулювання відносин оренди землі.

**Ключові слова:** оренда землі, аграрні правовідносини, землекористування, договір оренди землі.

Ukraine is one of the countries in Europe that has a powerful potential of land resources with the best chernozem in the world. In general, the task of agrarian law in ensuring the current level of interconnection of regulation of all forms of ownership that constitute the economic basis of the agricultural sector of the economy is the formation of a system of market land relations. One of the main elements of this system is the lease of land, and therefore the study of legislation, highlighting the problems of practical reproduction of law and proposals to improve the regulation of this issue are particularly important in the context of modern world trends.

Such scientists as N.V. Ilkiv, O.V. Stepska, Y.O. Gorova, whose works are analyzed in this work, analyzed the leading ideas and problems in land lease.

Particular attention is paid not only to a detailed analysis of aspects of the lease contract, but also to modern national practice, which plays an important role in regulating these relations through law enforcement.

Adhering to the state implementation of such aspects of regulation of these relations as clarity of legislative regulation, predictability and relevance of judicial practice, the ability to protect their subjective rights both by contract and in court, in Ukraine it is possible effective functioning of land lease relations as an important condition existence of agrarian market relations.

Given the recent legislative changes in the institution of contract renewal, it should be considered in sufficient detail not only at the legislative level, but also to refer to the case law.

The Ukrainian legislator must fulfill its both negative and positive obligations to ensure competitiveness and prevent raids, as important aspects of fair and effective regulation of land lease relations.

**Key words:** land lease, agrarian legal relations, land use, land lease contract.

Однією з основних та найактуальніших форм землекористування у сучасному вимірі в Україні є оренда землі. Вибір такої форми зумовлений переходом до ринкової економіки та має винятково важливе практичне значення.

Якщо звертатися до законодавчого визначення поняття оренди землі, то знайти його можна у двох законах:

1) Закон 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) Закон України «Про оподаткування прибутку підприємств»: «оренда землі – господарська операція, яка передбачає надання орендодавцем землі в користування іншій юридичній або фізичній особі на визначений строк, за цільовим призначенням та за орендну плату. Порядок здійснення оренди землі встановлюється відповідним законодавством».

Аналізуючи обидва поняття, ми можемо дійти висновку, що законодавець має стійке уявлення щодо ознак оренди землі, а саме:

- 1) може бути втілена виключно в договірній формі;
- 2) із зазначенням строку;

3) платна. Розмір, форми і терміни внесення орендної плати встановлюються за угодою сторін у договорі оренди;

4) з особливою метою користування: певне цільове призначення, проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Слід зазначити, що науковець М.В. Шульга у своїх дослідженнях досить чітко визначив, що метою договору оренди землі мають бути не будь-які потреби, а саме ті, що мають задовольнятися за цільовим призначенням, відповідати екологічній збалансованості та бути під контролем не лише орендодавця, а й державних органів.

У статті Н.В. Ільків влучно було визначено: «Одним з основних принципів державного регулювання земельних орендних відносин є принцип пріоритету охорони навколишнього природного середовища, який передбачає наявність двох основних сторін: по-перше, у випадку колізії інтересів господарської доцільності і вимог охорони екологічних систем рішення слід приймати, виходячи з інтересів збереженості екологічних систем; по-друге, використання одних природних об'єктів повинно здійснюватися не на шкоду іншим природним об'єктам і навколишньому природному середовищу загалом» [1].

Якщо надавати загальну характеристику суб'єктам відносин, пов'язаних з орендою землі, то варто визначити, що наймачем (орендарем) можуть бути юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою [2].

Орендарями земельних ділянок можуть бути: а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом; б) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом; в) громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави [3].

Права та обов'язки такого суб'єкта правовідносин зазначені ст. 25 Закону України «Про оренду землі».

Так, правами орендаря є такі:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;

- за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;

- отримувати продукцію і доходи;

- здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

Обов'язки орендаря полягають у такому:

- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше за державну реєстрацію відповідного права оренди;

- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;

- дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному податковому органу [3].

Щодо орендодавця, то тут специфіка суб'єкта впливає саме з права власності на ту чи іншу земельну ділянку:

- орендодавці земельних ділянок – громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи;

- орендодавці земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, – сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом;

- орендодавці земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, – районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом;

- орендодавці земельних ділянок, що перебувають у державній власності, – органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування;

- орендодавці земельної ділянки, що входить до складу спадщини, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців із дня відкриття спадщини, – особи, які управляють спадщиною.

Варто зауважити, що орендодавець наділений правом вимагати від орендаря певних дій, а саме:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;

- дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання норм і правил;

- дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;

- своєчасне внесення орендної плати [3].

Але й не варто забувати про певні обов'язки орендодавця перед орендарем:

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;

- у разі передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

- не вчиняти дій, які б перешкождали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;

- відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;

- попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної

ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди [3].

Також досить доцільно визначити, що об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності.

Відносини щодо оренди землі оформлюються договором, у якому має бути визначено, що орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний термін, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та законодавства [2].

Похідними від відносин, пов'язаних з орендою земельної ділянки, є відносини суборенди. Саме у ч. 6 ст. 93 Земельного Кодексу України надається визначення суборенді як орендованій земельній ділянці або її частині, що може за згодою орендодавця, крім випадків, визначених законом, передаватися орендарем у володіння та користування іншій особі [6].

Ст. 8 Закону України «Про оренду землі» визначено деякі особливості щодо суборенди, а саме:

- передача має відбуватися без зміни цільового призначення;

- це має бути передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (крім випадків, визначених законом);

- строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі;

- нотаріальне посвідчення відбувається за згодою сторін, але підлягає державній реєстрації;

- якщо припиняється договір оренди, то автоматично припиняється і договір суборенди [3].

Оформлення відносин оренди землі відбувається за допомогою такого виду договору, як договір оренди землі.

Законодавець надає цьому поняттю таке визначення: «Договір оренди землі – це договір, за яким 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» [3].

Сторонами такого договору є орендодавець та орендар, яких вже було визначено суб'єктами в минулому пункті.

Щодо форми, то тут слід зазначити, що договір оренди землі укладається в письмовій формі та за бажанням однієї зі сторін може бути посвідчений нотаріально. Власник земельної ділянки може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору оренди землі та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом [3].

Також у ст. 14 ЗУ «Про оренду землі» досить зручно вказане посилання на Типову форму договору оренди землі, що затверджена Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до ч. 3 ст. 640 ЦК договір найму (оренди) земельної ділянки вважається укладеним із моменту його державної реєстрації.

Щодо предмета договору, то в договорі оренди землі – це земельна ділянка. Згідно зі ст. 79 Земельного Кодексу України, земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування і визначеними щодо неї правами [6]. Тут слід зробити уточнення, що не можуть передаватися в оренду земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, розташованих у прибережній захисній смузі водних об'єктів, крім випадків, передбачених законом.

У характеристиці договору оренди землі важливе місце відводиться питанню істотних умов. Треба зазначити, що досить недавно було внесено зміни до істотних умов, а саме: додано ще одну, зважаючи на Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», що набрав чинності 16.01.2020 р., яким внесено зміни до абз. 3 ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі».

Спираючись на чинні законодавчі положення, можна виокремити такі істотні умови договору:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- дата укладення та строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови [3].

Загалом порядок укладення договору оренди землі залежить від суб'єкта права власності. Отже, варто визначити:

1) щодо приватної власності – за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку;

2) щодо земель державної або комунальної власності – на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування – орендодавця, прийнятого в порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами аукціону.

Також договір оренди може укладатися на підставі цивільно-правового договору або в порядку спадкування.

Важливим питанням є строки дії договору оренди землі. Законодавець у цьому випадку встановив, що строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права. Слід зазначити, що ВССУ вказував, що поняття «момент укладення договору» та «момент набрання чинності договором оренди земельної ділянки» різняться змістовим наповненням, а також можуть відрізнятися в часі, про що зазначено і в мотивувальних частинах постанов від 19 лютого 2014 р. у справі № 0426/14068/2012 та від 13 червня 2016 р. у справі № 570/3056/15-ц.

Проте, якщо сторони не вказали час (термін, календарну дату, подію) початку перебігу та закінчення строку договору, діють загальні правила, передбачені Законом України «Про оренду землі», який прямо встановлював, що договір оренди земельної ділянки набирає чинності після його державної реєстрації.

Особливої уваги потребує питання оплати за використання землі, адже це є важливим елементом договору оренди землі. Так, положення щодо цього регулюються Розділом III Закону України «Про оренду землі».

Якщо виділити найголовніше, то:

- орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі;

- розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України);

- орендна плата справляється у грошовій формі, але може і в натуральній формі за згодою сторін. Щодо орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, – у грошовій формі [6].

Також існують випадки зміни орендної плати (крім тієї, що стосується земельних ділянок державної та комунальної власності, переданих в оренду на земельних торгах). Такими випадками є:

1) за згодою сторін;

2) якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з вини орендаря.

Щодо обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку, то для вирішення цього питання слід звернутися до ст. 288.5 Податкового Кодексу України:

«Розмір орендної плати встановлюється в договорі оренди, але річна сума платежу:

- не може бути меншою за розмір земельного податку: для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, – у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки; для земель загального користування – не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки; для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки; для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, – у розмірі не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області; для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області;

- не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки;

- може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у минулому пункті в разі визначення орендаря на конкурентних засадах;

- для пасовищ у населених пунктах, яким надано статус гірських, не може перевищувати розміру земельного податку.

Також до тих, що не є істотними, але все одно досить важливими, науковицею Н.В. Ільків було виділено такі умови:

- умови збереження стану об'єкта оренди, що має на меті збереження та охорону земельної ділянки як природного об'єкта;

- умови повернення земельної ділянки орендодавцеві, тобто фіксація якісної характеристики землі та визначення стану їх повернення;

- наявні обмеження і обтяження щодо використання земельної ділянки;

- визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини. За загальним визначенням у Законі України «Про оренду землі» правилом, такий ризик несе орендодавець, але може бути передбачено інше, наприклад, якщо відбувається прострочення передачі землі [1].

Цікаве питання у зв'язку з ухваленням Верховною Радою України 31 березня 2020 року законопроекту «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» порушила у своїй статті науковець О.В. Степська. Нею зазначено: «орендарі, які працюють на землі і мають право користування не пізніше ніж з 2010 року, зможуть вику-

пити землю у розстрочку до 10 років за ціною нормативної грошової оцінки таких ділянок, причому без участі в аукціоні. Право власності покупець отримує після першого платежу. Також орендар зможе передати переважне право на придбання ділянки іншій особі, але про це має письмово повідомити власника землі. Розрахунок за покупку ділянок буде проходити лише в безготівковій формі. Ціна продажу ділянок сільськогосподарського призначення не

може бути нижчою від їх нормативної грошової оцінки і діятиме це до 1 січня 2030 року» [4].

Питання, яке непокоїть наукову юридичну спільноту, – це вироблення схем концентрації землі у зв'язку з такими змінами. «Якщо власник захоче продати свій пай, а виробник не матиме права його придбати, то орендар передасть переважне право іншій особі з метою викупу», – зазначає науковець [4].

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Ільків Н.В. Державне регулювання земельних орендних відносин. Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. 2008. С. 260–269.
2. Аграрне право: підручник / В.М. Корнієнко, Г.С. Корнієнко, І.М. Кульчій та ін. ; за ред. А.М. Статівки. Вид. 2-ге, змін. Харків : Право, 2019. 416 с.
3. Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 року No 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
4. Степська О.В. Деякі зміни законодавства щодо регулювання орендних відносин в Україні. Одеса : Гельветика, 2020. С. 267–269.
5. Ільків Н.В. Інститут поновлення договору оренди земельної ділянки як засіб протидії рейдерству. *Юридичний вісник*. 2020. № 1. С. 156–162.
6. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. No 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>