

**Міністерство освіти і науки України**  
**Західноукраїнський національний університет**  
**Юридичний факультет**

Кафедра цивільного права і процесу

**МІЖДИСЦИПЛІНАРНА КУРСОВА РОБОТА**

**з дисципліни “Цивільне право”**

**на тему : “Договір оренди земельної ділянки”**

**Виконав:** студент групи ПР-34

Левицький Р.М.

**Керівник:** к.ю.н, професор Лукасевич-Крутник І.С.

**Національна шкала** \_\_\_\_\_

**Кількість балів:** \_\_\_\_\_

**Оцінка: ECTS** \_\_\_\_\_

**Голова** \_\_\_\_\_

**Члени комісії** \_\_\_\_\_

**Тернопіль - 2025**

## **ВСТУП**

### **Актуальність теми.**

Ринок землі в Україні відіграє у її економічному зростанні надзвичайно важливе місце у зв'язку із великим попитом на корисні властивості цих земель, які добре пристосовані для використання у сільськогосподарських напрямках роботи. З врахунком цього Україна займає значне місце серед кількості земельних ресурсів у Європі, що створює орієнтованість західних партнерів до відкриття інвестиційного потенціалу держави, та перспективного розвитку аграрного сектору за їхньої прямої участі. Аграрний сектор традиційно є ключовою галуззю, яка за останнє десятиліття зазнала значних змін та реформ через особливості регулювання сільськогосподарських земель. Зокрема у питаннях оренди, купівлі, продажу земельних ділянок призначених для сільськогосподарської діяльності для фізичних та юридичних осіб. Адже з початком 2021 року ці права були відновлені як для першої так і другої категорії осіб, що спричинило зростання капіталізації ринку земель в Україні.

Одним із поширених способів використання земельних ділянок є оренда, яка є основним правовим механізмом для раціонального використання землі, як об'єкта цивільних правовідносин, забезпечуючи баланс інтересів між орендарем та орендодавцем, надаючи першому гарантоване право користування ділянкою із належним правовим оформленням її передачі.

### **Метою дослідження**

є комплексне теоретичне та практичне вивчення правової природи договору оренди земельної ділянки, як однієї з найбільш вагомих форм користування землею в Україні, у зв'язку із відкритим ринком землі. Орендування землі є ключовим механізмом реалізації права користування земельними ресурсами, що створює запит на вивчення поняття, змісту, функцій та особливостей укладання договору оренди земельної ділянки. Особливу увагу варто приділити юридичній природі щодо регулювання відносин у сфері оренди земельних ділянок, використовуючи Земельний і Цивільний Кодекси України та інші нормативно-правові акти, що регламентують правила функціонування таких відносин.

Відповідно до мети виділено наступні завдання:

- здійснити аналіз та розкрити поняття та правову природу договору оренди земельної ділянки;
- розкрити зміст та функції договору оренди землі;
- визначити права та обов'язки сторін за договором оренди;
- проаналізувати судову практику щодо спорів, пов'язаних з договорами оренди земельних ділянок;

#### **Об'єктом дослідження**

Виступають правовідносини, що виникають у процесі укладення, виконання та припинення договору оренди земельної ділянки між орендодавцем і орендарем.

#### **Предметом дослідження**

є нормативно-правове регулювання, пов'язане із укладенням, виконанням і припиненням договорів оренди земельних ділянок, а також правові наслідки порушення умов таких договорів.

Для досягнення поставленої мети у дослідженні застосовуються такі методи наукового аналізу: формально-логічний метод - для з'ясування змісту основних понять та термінів, пов'язаних з орендними правовідносинами; системно-структурний аналіз - для визначення взаємозв'язку норм, які регулюють договір оренди землі; а також аналіз судової практики, що дозволяє виявити проблеми правозастосування й сформулювати пропозиції щодо вдосконалення законодавства.

## ЗМІСТ

|                                                                                     |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---|
| ВСТУП .....                                                                         | 3 |
| РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ<br>ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ .....       |   |
| 1.1 Поняття та значення договору оренди земельної ділянки .....                     |   |
| 1.2 Суб'єкти та об'єкти договору оренди земельної ділянки .....                     |   |
| РОЗДІЛ 2. ЮРИДИЧНА ПРИРОДА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ<br>ДІЛЯНКИ .....               |   |
| 2.1 Істотні умови договору оренди земельної ділянки .....                           |   |
| 2.2 Права та обов'язки сторін за договором оренди земельної ділянки .....           |   |
| 2.3 Порядок державної реєстрації договору оренди .....                              |   |
| 2.4 Відповідальність сторін за порушення договору оренди земельної<br>ділянки ..... |   |
| 2.5 Підстави та наслідки припинення та розірвання договору оренди .....             |   |
| РОЗДІЛ 3. СУДОВА ПРАКТИКА У СПОРАХ ЩОДО ДОГОВОРІВ<br>ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ..... |   |
| ВИСНОВОК .....                                                                      |   |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....                                                    |   |

## **РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

### **1.1 Поняття та значення договору оренди земельної ділянки**

У сучасних реаліях відкритого ринку землі та значного пріоритету на розвиток економіки, на передній план висувається питання про раціональне та ефективне використання земельних ресурсів, адже вони є однієї із найцінніших національних багатств України, які виконують собою зразу декілька функцій - екологічну, соціальну та стратегічну. Ключовою формою регулювання виступатиме оренда, яка дозволяє залучати інвестиції, аграрну економіку та сприяти розвитку громад. Варто зауважити, що раціональне використання та розпорядження земельними ділянками передбачає встановлення чітких умов та критеріїв користування з урахуванням інтересів обох сторін, які виступатимуть у таких правовідносинах. І саме тому дослідження договору набуває особливої актуальності в умовах трансформації земельного законодавства.

Оренда землі, як правова підстава для користування земельною ділянкою, це платне і строкове володіння землею, де за загальним правилом з однієї сторони виступатиме орендар, якому земля необхідна для проведення підприємницької та інших видів діяльності, узгоджених в самому договорі, а з іншої сторони виступатиме орендодавець, тобто особа у чийй власності перебуває ділянка згідно якої укладається договір оренди. З приводу відсилки на оренту у законодавстві, то зразу у двох нормативно-правових актах законодавцем дублюється визначення, по-перше в статті 792 Цивільного Кодексу України, по-друге в статті 13 Закону України «Про оренту землі», де законодавець встановлює коло суб'єктів для цього договору, об'єкт та права і обов'язки сторін.

Окремо варто звернути увагу, що договір оренди земельної ділянки обов'язково оформлюється у письмовій формі та за ініціативою однієї із сторін може бути засвідчений нотаріально. КМУ затвердили типові форми договорів

оренди, зокрема ті, які передбачають оренду ділянок разом з водними об'єктами, що на них розміщені.

Серед істотних умов договору обов'язково мають бути зазначені:

- кадастровий номер та характеристика земельної ділянки (місцезнаходження, площа);
- строк дії договору;
- розмір орендної плати, порядок її внесення та перегляду, а також відповідальність за несплату.

Крім обов'язкових умов, сторони можуть включити до договору й додаткові положення, наприклад, щодо поліпшення або охорони земельної ділянки. Якщо передбачено виконання таких заходів, до договору додається окрема угода про компенсацію відповідних витрат орендарю. Договір може охоплювати декілька земельних ділянок, які належать одному власнику або перебувають у віданні одного органу влади. Також у випадку обміну правами користування сільськогосподарськими землями, в документі має бути посилення на попередній договір. Особливості виникають при оренді земель з розташованими водними об'єктами - у цьому разі в договір включаються додаткові умови щодо розміру плати за водний об'єкт, технічних характеристик водойми та її гідротехнічної інфраструктури, а також заходів з охорони довкілля. Обов'язковим додатком є паспорт водного об'єкта. Укладання договору залежить від форми власності земельної ділянки. Якщо йдеться про приватну власність - необхідна згода обох сторін. У випадку державної чи комунальної власності - рішення уповноваженого органу або результат земельних торгів.

Окремо варто зазначити, що реорганізація юридичної особи або зміна її назви не вимагають змін у договорі. Подібне правило діє і у випадках санації майна боржника або переходу майна у вигляді цілісного майнового комплексу.

При достроковому припиненні договору оренди з державним підприємством, його суборендар має право укласти новий договір без зміни умов, що діяли раніше, і без можливості змінити призначення чи площу ділянки до моменту підписання нового документа. Фактична передача землі вважається такою, що відбулася, після державної реєстрації права оренди. Щодо строків, то вони узгоджуються сторонами, але не можуть перевищувати 50 років. У сільському господарстві строк не може бути меншим за 7 років (або 25 - для багаторічних насаджень). У разі завершення будівництва орендар має пріоритетне право на поновлення договору. [12];

Беручи до уваги значимість договору оренди в сучасних реаліях, перш за все, варто зазначити, що оренда землі дозволяє врівноважити інтереси двох сторін - власника земельної ділянки, який не завжди має змогу чи бажання самотійно обробляти землю, та орендаря, який має ресурси для господарської діяльності, але не володіє необхідною кількістю землі. Така форма користування землею створює умови для залучення інвестицій, покращення якості обробітку ґрунтів, впровадження новітніх технологій у сільське господарство. Крім того, договір оренди земельної ділянки має важливе значення для формування правового, і саме головне взаємовигідного для сторін земельного законодавства.

Чітке закріплення прав та обов'язків сторін у договорі дозволяє зменшити ризики виникнення конфліктів, забезпечити передбачуваність та взаємну відповідальність. Це особливо актуально в умовах реформування земельного законодавства та відкриття ринку землі. Соціальний елемент тут також не можна залишити без уваги. Передача земельних ділянок в оренду сприяє створенню робочих місць, наповненню місцевих бюджетів за рахунок податків і орендної плати, а також підвищенню рівня життя у сільських громадах.

## **1.2 Суб'єкти та об'єкти договору оренди земельної ділянки**



Договір оренди земельної ділянки передбачає встановлення певних двох сторін, що діють відповідно до норм цивільного законодавства.

Згідно зі статтею 792 Цивільного кодексу України, учасниками договору найму (оренди) земельної ділянки виступають наймодавець та наймач. У контексті земельного законодавства ці особи визначаються як орендодавець і орендар. Право передавати землю в оренду є частиною компетенції власника ділянки або представника, якого він уповноважив. Визначення орендодавця напряду залежить від форми права власності на земельну ділянку. Згідно зі статтею 93 Земельного кодексу України та статтею 4 Закону України «Про оренду землі», фізичні та юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки, можуть виступати орендодавцями, а також особи, які діють від їхнього імені на підставі відповідних повноважень.

Враховуючи положення законодавства, орендодавцями можуть бути також іноземці, апатриди, іноземні юридичні особи та спільні підприємства. Фізичні особи, що володіють землею на праві приватної власності, можуть самостійно приймати рішення щодо її передачі в оренду - таке рішення оформлюється виключно договором оренди. Юридичні особи, своєю чергою, здійснюють передачу землі в оренду згідно з порядком, передбаченим установчими документами - зокрема, статутом або установчим договором. У більшості випадків це рішення ухвалює власник підприємства або вищий орган управління - загальні збори учасників або членів. Водночас, нерідко повноваження передаються виконавчим органам (дирекції, правлінню тощо). У зв'язку з цим орендар зобов'язаний перевірити, чи має відповідний орган юридичної особи право надавати земельну ділянку в оренду. Щодо земель комунальної форми власності, право на їх орендування належить органам місцевого самоврядування - сільським, селищним та міським радам у межах наданих їм повноважень. Рішення уповноваженого органу про передачу земельної ділянки в оренду є юридичним фактом, який фіксує волевиявлення органу. Реалізується таке волевиявлення через укладення відповідного договору оренди. У випадках, коли земля належить до спільної власності

територіальних громад, орендодавцями виступають районні, обласні ради або Верховна Рада АР Крим - в рамках визначених законом повноважень. Щодо державних земель - функції орендодавців належать відповідним державним органам: районним, обласним, Київській і Севастопольській міським державним адміністраціям, Раді міністрів АР Крим і Кабінету Міністрів України. До остаточного розмежування земель державної та комунальної власності, згідно з пунктом 1 Прикінцевих положень Закону України «Про оренду землі», право виступати орендодавцем залежить від розташування ділянки - у межах населених пунктів цю функцію виконують місцеві ради, а поза ними - відповідні державні органи. У випадку, якщо земельна ділянка розташована на території кількох адміністративно-територіальних одиниць, договір оренди укладається окремо для кожної частини, що входить до різних юрисдикцій. Для здобуття права користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній чи комунальній власності, обов'язковим є відповідне рішення органу влади або самоврядування. Будь-які інші домовленості (наприклад, договір резервування) не можуть замінити цієї вимоги. Питання передачі землі в оренду є виключною компетенцією відповідного органу, тому суди не можуть зобов'язувати орган влади передати земельну ділянку в оренду. Винятком є ситуації, передбачені ст. 7 Закону «Про фермерське господарство», за якою суд може прийняти рішення про надання ділянки в оренду у разі безпідставної відмови органу влади.

Судова практика підтверджує, що договори оренди, укладені з особами, які не мають прав бути орендодавцями чи орендарями, є недійсними. Так, прикладом може бути ситуація, коли підприємство уклало договір із ринком, що не був власником ділянки, внаслідок чого користування територією визнано неправомірним. Орендарями земель можуть бути як фізичні, так і юридичні особи - як українські, так і іноземні, а також державні органи. Закон визначає, що лише громадяни України можуть орендувати державні або комунальні землі для ведення фермерського господарства, за умови досягнення 18-річного віку, наявності повної дієздатності та проходження професійного відбору. [10];

До 2004 року законодавство містило обмеження щодо категорій осіб, які могли орендувати сільськогосподарські землі - лише ті, хто мав відповідну кваліфікацію або досвід. Порушення цієї вимоги могло призвести до визнання договору недійсним. У сучасному правовому полі передбачено також пріоритетне право на укладення договорів оренди, зокрема для власників приватизованих об'єктів, які мають право на довгострокову оренду відповідної земельної ділянки. Закон також гарантує орендарю, який належно виконував свої обов'язки, переважне право на продовження договору. У випадках, коли земля перебуває в оренді під час дії іпотеки, новий власник після звернення стягнення набуває також і орендні права. [12];

Об'єктами оренди згідно з чинним законодавством є земельні ділянки, що можуть перебувати у приватній, комунальній або державній власності. Це положення чітко сформульоване в статті 3 Закону України «Про оренду землі», яка надає загальне визначення кола об'єктів оренди, але не містить розгорнутого або вичерпного переліку усіх можливих варіантів. Законодавець вказує, що оренді можуть підлягати усі земельні ділянки, незалежно від форми власності:

- земельні ділянки, що належать громадянам України на праві приватної власності;
- земельні ділянки, що є у власності юридичних осіб (приватних підприємств, господарських товариств, кооперативів тощо); землі комунальної власності, що перебувають у розпорядженні органів місцевого самоврядування;
- землі державної власності, які перебувають у віданні органів виконавчої влади.

Важливо підкреслити, що деталізований поділ на категорії земель за цільовим призначенням, а також специфіка обмежень щодо їх оренди, не подається безпосередньо у тексті цієї статті. Закон лише загально визначає суб'єктний склад власників ділянок, які можуть передавати землю в оренду, без вичерпного переліку типів або видів земель, які можуть бути такими об'єктами.

Отже, стаття 3 не містить конкретного реєстру чи категоризації земель за функціональним призначення. Такий поділ можна знайти у Земельному кодексі України, зокрема у розділі про категорії земель (стаття 19 ЗКУ), де застосовується наступний перелік:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. [4];

Але ці норми не дублюються у Законі «Про оренду землі». Таким чином, в українській правовій системі поняття «об'єкт оренди землі» розуміється як будь-яка земельна ділянка, на яку поширюється право власності чи користування, і яку можна передати в оренду згідно із вимогами закону.

Таким чином, оренда землі виконує не лише економічну, але й соціальну функцію, що робить її важливим інструментом регіонального розвитку. Загалом, договір оренди земельної ділянки виступає одним із механізмів раціонального управління земельними ресурсами. Він дозволяє ефективно використовувати землю, дотримуючись принципів сталого розвитку, збереження родючості ґрунтів та екологічної безпеки. У підсумку можна стверджувати, що значення договору оренди земельної ділянки виходить далеко за межі звичайного правочину між двома сторонами. Це правовий інструмент, який сприяє не лише розвитку господарства, а й формуванню

правової держави, де дотримання норм земельного законодавства є запорукою справедливості та добробуту.

## **РОЗДІЛ 2. ЮРИДИЧНА ПРИРОДА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

### **2.1 Істотні умови договору оренди земельної ділянки**

Одним із значимих елементів договору оренди земельної ділянки виступають його істотні умови, адже відзначають зміст правовідносин та обов'язковість досягнення згоди при укладенні договору. У контексті земельних відносин істотні умови набувають особливого значення, оскільки впливають не лише на права сторін, а й на ефективність використання земельної ділянки. Тому детальний аналіз змісту та правового значення

істотних умов є необхідним для повного розуміння правової природи договору оренди.

Правове регулювання умов договору оренди земельної ділянки визначено статтею 15 Закону України «Про оренду землі». Ця норма чітко окреслює, які умови є істотними, тобто обов'язковими для включення в договір. Без їх наявності договір вважається неукладеним, що може мати суттєві правові наслідки для обох сторін.

До істотних умов договору оренди землі належать:

- Об'єкт оренди, зокрема кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування та розмір. Ця інформація дозволяє точно ідентифікувати ділянку та запобігає можливим спорам.
- Дата укладення та строк дії договору. Визначення початку та завершення строку оренди є необхідним для фіксації тривалості правовідносин.
- Орендна плата, включаючи її розмір, порядок індексації, способи розрахунків, строки, порядок внесення, умови перегляду та відповідальність за несплату.

Окрім зазначених істотних умов, за домовленістю сторін до договору можуть включатися інші положення, що не суперечать чинному законодавству. Наприклад, сторони можуть домовитися про умови користування земельною ділянкою, порядок її повернення після закінчення строку оренди, тощо.

У випадках, коли договір передбачає здійснення орендарем заходів із поліпшення чи охорони земельної ділянки, до нього додається окрема угода щодо компенсації витрат. Це стосується, зокрема, сільськогосподарських земель, які потребують додаткових агротехнічних або екологічних заходів. Договір також може охоплювати кілька земельних ділянок, якщо вони належать одному орендодавцю або одному органу влади - це значно спрощує процедуру оформлення оренди для юридичних осіб, що здійснюють масштабну господарську діяльність. Якщо договір укладається в порядку обміну правами користування між орендарями сільськогосподарських земель (так званий

"масивний обмін"), у ньому повинно бути зазначено, який саме договір замінюється. [1, с. 80];

Особливі умови передбачені для оренди полезахисних лісових смуг - у такому разі договір має містити положення про утримання та збереження лісосмуг як елементів агролісомеліорації. Окрема категорія - договори оренди землі разом із водними об'єктами, де додатково зазначаються: розмір орендної плати за водний об'єкт; об'єм і площа водного простору; наявні гідротехнічні споруди та інфраструктура; зобов'язання щодо охорони екологічного стану водного об'єкта; вимога щодо наявності паспорта водного об'єкта як невід'ємної частини договору. Таким чином, стаття 15 закону не лише встановлює базові вимоги до змісту договору оренди, а й передбачає гнучкість, дозволяючи сторонам узгоджувати додаткові умови відповідно до специфіки земельної ділянки, форми користування та цілей її використання. [12];

У науковій літературі зустрічаються й альтернативні підходи до змісту договору оренди землі. Так, на думку окремих фахівців, зокрема П. Кулинич, доцільним є розширення переліку додатків до договору шляхом включення агрохімічного паспорта поля (ділянки), що передається в оренду. Такий документ містить важливу інформацію про якісний стан ґрунтів, рівень їх родючості, наявність або відсутність забруднення, що дозволяє більш точно оцінити реальний стан земельної ділянки.

Особливого значення цей підхід набуває у випадках, коли з агрохімічного паспорта видно, що земельна ділянка має високий ступінь деградації і потребує значних агротехнічних заходів для її відновлення. У таких ситуаціях П. Кулинич пропонує зобов'язати орендаря укладати додатковий договір про співпрацю з державними органами, спрямований на охорону, збереження та поступове підвищення родючості орендованої землі. Такий підхід дозволяє поєднати економічні інтереси орендаря з екологічними та соціальними потребами суспільства, забезпечуючи сталий розвиток сільськогосподарського землекористування. [5, с. 10];

Цікавий підхід до деталізації умов договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення пропонує О. Марченко. На її думку, у випадках короткострокової оренди невеликих за площею земель доцільно конкретизувати умови землекористування в самому тексті договору. Зокрема, в пункті 19 Типової форми договору оренди землі, на її переконання, варто обов'язково зазначати перелік сільськогосподарських культур, які планує вирощувати орендар. Це дозволяє уникнути недобросовісного використання землі та сприяє її раціональному застосуванню. Крім того, у пункті 17 договору вона пропонує зафіксувати фактичний рівень гумусу в ґрунті на момент укладення угоди як орієнтир для збереження якісного стану земельної ділянки. Такий підхід забезпечує правову визначеність щодо екологічного стану землі й водночас покладає на орендаря зобов'язання не погіршувати її родючість протягом строку дії договору. [6, с. 32];

Проведений аналіз свідчить, що істотні умови договору оренди земельної ділянки є основою правомірного та ефективного землекористування. Окрім базових положень, таких як об'єкт оренди, строк дії та розмір орендної плати, важливого значення набувають додаткові умови, спрямовані на збереження та поліпшення якості ґрунтів. Науковці пропонують включати до договорів агрохімічні паспорти, фіксацію культур для вирощування, а також екологічні показники, що дозволяє поєднати економічні інтереси з вимогами сталого розвитку.

## **2.2 Права та обов'язки сторін за договором оренди земельної ділянки**

Важливою складовою договору оренди земельної ділянки є чітке визначення прав та обов'язки сторін. Положення Закону України «Про оренду землі» забезпечують баланс інтересів орендодавця та орендаря, визначають межі користування землею, відповідальність за її стан та порядок взаємодії сторін протягом дії договору.



**Орендодавець**, відповідно до чинного законодавства, наділений правом вимагати від орендаря дотримання умов, передбачених договором оренди. Зокрема, йдеться про обов'язкове використання земельної ділянки згідно з її цільовим призначенням, забезпечення екологічної безпеки та збереження родючості ґрунтів, а також дотримання встановлених норм і правил землекористування. У випадку, якщо земельна ділянка орендується разом з водним об'єктом, орендар зобов'язаний вживати заходів щодо охорони та покращення екологічного стану водного ресурсу, дотримуватися режимів експлуатації водосховищ і оформити право користування відповідними гідротехнічними спорудами та спеціального водокористування.

Орендодавець також має право вимагати своєчасного внесення орендної плати як за земельну ділянку, так і за водний об'єкт, якщо він включений до об'єкта оренди. Серед обов'язків орендодавця - передача земельної ділянки орендарю у стані, що відповідає умовам договору, забезпечення дотримання прав третіх осіб, утримання від дій, що можуть перешкоджати користуванню землею, а також компенсація витрат орендаря, понесених у зв'язку з покращенням стану земельної ділянки за згодою орендодавця. Крім того, орендодавець зобов'язаний повідомляти орендаря про особливості земельної ділянки, які можуть становити екологічну небезпеку або призвести до її погіршення. Органи виконавчої влади та місцевого самоврядування, які виступають орендодавцями, мають обов'язок щороку до 1 лютого інформувати податкові органи за місцем розташування земельної ділянки про укладені договори оренди, а також повідомляти про зміни в них чи їх розірвання до першого числа місяця, що настає після змін.

**Орендар земельної ділянки**, своєю чергою, має право самостійно здійснювати господарську діяльність на орендованій землі у межах умов договору, за згодою орендодавця здійснювати будівництво, закладати насадження, а також отримувати доходи від використання земельної ділянки. За аналогією, з дозволу орендодавця, орендар може будувати водогосподарські об'єкти та меліоративні системи.

Орендар зобов'язаний розпочати використання земельної ділянки в строки, передбачені договором, дотримуватися встановлених законодавством обмежень, режимів використання природоохоронних територій, забезпечити своєчасну сплату орендної плати, а також дотримуватися вимог водного та пожежного законодавства. Крім того, орендар зобов'язаний у встановлений строк надати копію договору оренди відповідним державним органам. В окремих випадках, якщо орендар здійснює господарську діяльність на земельній ділянці разом із водним об'єктом, він не має права створювати перешкоди у здійсненні загального або спеціального водокористування, крім випадків, визначених законом.

Закон також встановлює, що орендар самотійно несе витрати, пов'язані з використанням нерухомого майна на орендованій земельній ділянці, якщо інше не передбачено договором. Орендар має право на правовий захист, зокрема, витребування земельної ділянки з незаконного володіння або усунення перешкод у її користуванні.

При цьому, якщо орендодавець неналежно виконує умови договору, орендар має право на відшкодування заподіяних збитків, що включають фактичні втрати і неотримані доходи, підтверджені документально. У разі погіршення стану земельної ділянки з вини орендаря, орендодавець має право на відшкодування завданих збитків. Якщо ж збитків зазнали треті особи, вони відшкодовуються орендарем на загальних підставах. [12];

Окрему категорію відносин оренди становлять випадки, коли земельні ділянки передаються в користування в межах реалізації проектів державно-приватного партнерства, зокрема концесій. Земельний кодекс України передбачає, що з метою забезпечення виконання зобов'язань за такими проектами приватному партнеру або концесіонеру можуть бути надані в оренду земельні ділянки державної або комунальної власності в порядку, визначеному Земельним кодексом України. Передача земельних ділянок здійснюється виключно на підставі договору, укладеного в межах державно-приватного партнерства або концесійного договору, та лише тому суб'єкту, який був

офіційно визначений як приватний партнер згідно із законодавством України про концесію або державно-приватне партнерство. У разі скасування або визнання конкурсу таким, що не відбувся, можливе надання таких ділянок іншим особам. Органи виконавчої влади чи місцевого самоврядування, наділені відповідними повноваженнями, зобов'язані впродовж трьох місяців з моменту звернення забезпечити передачу у користування земельної ділянки, визначеної концесійним договором, строком на весь період його дії (за винятком проектів будівництва автомобільних доріг).

Земельні ділянки, які передбачено використовувати у рамках державно-приватного партнерства, до моменту їх передачі приватному партнеру не підлягають поділу, об'єднанню з іншими земельними ділянками, передачі у заставу, приватну власність або інше користування.

У випадку передачі концесіонеру майнових об'єктів державної чи комунальної форми власності (будівель, споруд тощо), розташованих на відповідних земельних ділянках, закон дозволяє припинення права постійного користування цими ділянками. Така процедура здійснюється за заявою концесіонера та відповідним рішенням уповноваженого органу, а оренда оформлюється без згоди попереднього землекористувача. Одночасно із припиненням права постійного користування відбувається оформлення договору оренди земельної ділянки на користь приватного партнера.

Таким чином, законодавство передбачає спеціальні правові механізми забезпечення права користування земельними ділянками приватними партнерами у сфері державно-приватного партнерства, що сприяє стабільному та безперебійному виконанню інфраструктурних та соціально значущих проектів. [4];

### **2.3 Порядок державної реєстрації договору оренди**

Укладення договору оренди земельної ділянки є лише початковим етапом у реалізації орендних відносин. Для набуття ним юридичної сили та

забезпечення захисту прав сторін, необхідним є проходження процедури державної реєстрації. Цей процес є обов'язковим відповідно до чинного законодавства України та передбачає дотримання визначених процедурних вимог.

Відповідно до частини п'ятої статті 6 Закону України «Про оренду землі», право оренди земельної ділянки підлягає обов'язковій державній реєстрації згідно із чинним законодавством. Орендований об'єкт вважається фактично переданим у користування орендарю з моменту офіційної реєстрації цього права, якщо інше не передбачено нормами закону. Для здійснення державної реєстрації орендного права необхідно подати такі документи:

- письмова заява про державну реєстрацію прав або обтяжень;
- документ, що посвідчує особу заявника; індивідуальний податковий номер (РНОКПП);
- підтвердження сплати адміністративного збору або документ, який звільняє від такої сплати згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; правовстановлюючі документи на оренду земельної ділянки, наприклад, договір оренди;
- у випадку подання документів представником - додатково:
- довіреність, копія паспорта та податкового номера особи, яку представляє.

Вся відповідальність за достовірність поданих даних покладається на заявника, якщо інше не встановлено судовим рішенням.

Щодо строків реєстрації, то згідно зі статтею 19 Закону про державну реєстрацію прав, реєстраційні дії мають бути проведені в день надходження заяви до реєстру, окрім випадків, передбачених тим же законом. В загальному випадку, процедура не повинна перевищувати п'яти робочих днів. Розмір адміністративного збору залежить від обраного строку:

- за стандартну процедуру (до 5 робочих днів) - 0,05 прожиткового мінімуму;

- за пришвидшену (2 робочі дні) - 0,5 ПМ; за термінову (1 робочий день) - 1 ПМ;
- за експрес-реєстрацію (2 години) - 2,5 ПМ.

Звернутися для реєстрації можна:

- до Центру надання адміністративних послуг (ЦНАП);
- до реєстраторів органів місцевого самоврядування чи виконавчої влади;
- до нотаріусів.

У зв'язку із запровадженням воєнного стану з 24 лютого 2022 року відповідно до Закону «Про правовий режим воєнного стану», були прийняті спеціальні положення щодо оренди землі. Закон № 2145-IX визначає, що на період дії воєнного стану укладення та виконання договорів оренди землі мають здійснюватися з урахуванням змін, внесених до Перехідних положень Земельного кодексу.

Так, за підпунктом 2 пункту 1 зазначеного закону, земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності можуть передаватися в оренду строком до одного року без обов'язкової державної реєстрації права оренди. Однак сам договір підлягає реєстрації військовою адміністрацією, яка також вносить дані до спеціальної Книги реєстрації землеволодінь та землекористувань. Форма цієї книги затверджена наказом Міністерства аграрної політики № 219 від 11.04.2022 року. Вона повинна містити ключову інформацію щодо земельної ділянки, договору, сторін угоди, а також змін чи припинення договору. Заява про реєстрацію договору подається орендодавцем в електронній формі, разом з копіями правовстановлюючих документів. Реєстрація або відмова у ній здійснюється протягом п'яти робочих днів з дати подання. У разі завершення або скасування воєнного стану, такі договори не можуть бути продовжені на новий строк і діють лише до завершення чинного терміну. Крім того, Закон № 340-IX унормовує вимоги до зазначення в реєстрі дати укладення договору, строку його дії та наявності/відсутності ознаки пролонгації. Присутність запису про припинене право оренди не є перешкодою для повторної реєстрації, якщо

додається договір і додаткова угода, укладені відповідно до попередньої редакції статті 33 Закону про оренду. Цим же законом було доповнено Перехідні положення вимогами щодо договорів, укладених до змін, внесених у зв'язку з протидією рейдерству. Вони повинні відповідати положенням статті 33 та статті 126-1 Земельного кодексу при їх поновленні. [7, с. 9-14];

Отже, чинні положення в земельному законодавстві забезпечують додаткові гарантії прав орендарів і орендодавців, унеможливує зловживання при переоформленні прав, а також сприяє стабільності у сфері земельних відносин.

#### **2.4 Відповідальність сторін за порушення договору оренди земельної ділянки**

Орендні правовідносини, які виникають у процесі передачі земельної ділянки від орендодавця до орендаря, передбачають взаємне виконання зобов'язань, визначених як чинним законодавством, так і умовами укладеного договору.

У разі невиконання або неналежного виконання сторонами своїх обов'язків, настає юридична відповідальність, яка може мати форму відшкодування збитків, зменшення орендної плати, дострокового розірвання договору тощо.

Відповідальність кожної зі сторін регулюється положеннями договору оренди, а також нормами законодавства, зокрема, статтею 36 Закону України «Про оренду землі», відповідно до якої у разі порушення зобов'язань сторони несуть відповідальність згідно з цим законом і укладеним договором.

Особливу увагу слід приділити обов'язкам орендодавця щодо якості переданої земельної ділянки. Якщо земельна ділянка має недоліки, які не були вказані в договорі і які ускладнюють її використання за цільовим призначенням, орендар має низку законних підстав для реагування. Зокрема, він може: ініціювати зменшення розміру орендної плати; вимагати

відшкодування витрат, пов'язаних з усуненням виявлених дефектів; за попереднього повідомлення орендодавця, самотійно усунути недоліки і відрахувати відповідну суму з орендної плати; звернутися з вимогою про дострокове розірвання договору, якщо недоліки суттєво впливають на можливість користування ділянкою. Слід зауважити, що орендодавець не несе відповідальності за ті недоліки земельної ділянки, які були прямо передбачені у договорі та погоджені сторонами. Це означає, що правові наслідки заздалегідь обумовлених обставин не можуть бути предметом претензій з боку орендаря. [12];

Практика Верховного Суду підтверджує можливість притягнення орендодавця до відповідальності за виявлені недоліки, що не були погоджені сторонами під час укладення договору. Зокрема, у справі № 916/1250/19, розглянутій колегією суддів Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, орендар - ТОВ «Ю» - звернувся до суду з вимогою про розірвання договору оренди земельної ділянки, укладеного з Южненською міською радою Одеської області. Причиною стали виявлені на ділянці інфраструктурні об'єкти, наявність яких значно ускладнила її використання за цільовим призначенням. Суд першої інстанції, а згодом і апеляційний суд, задовольнили позов, визнавши наявність підстав для дострокового розірвання договору. Верховний Суд, залишивши ці рішення без змін, дійшов висновку, що для притягнення орендодавця до відповідальності у подібних випадках має бути наявний фактичний склад, що включає:

- передання земельної ділянки з недоліками;
- відсутність згадки про ці недоліки у договорі;
- обмеження або перешкоджання у використанні ділянки згідно з умовами договору.

При цьому ВС наголосив, що наявність зазначених трьох обставин є достатньою підставою для реалізації орендарем свого права на дострокове розірвання договору згідно з частиною другою статті 36 Закону України «Про оренду землі». У цьому контексті не вимагається доведення "істотності" чи

"значної міри" перешкод, як це передбачено, наприклад, у статті 651 Цивільного кодексу України. Важливо лише довести сам факт порушення та наявність зазначених умов. Таким чином, аналіз норм чинного законодавства та практики Верховного Суду дозволяє зробити висновок, що у випадку передачі орендодавцем земельної ділянки з невідомими орендарю недоліками, які обмежують можливість її належного використання, останній має реальне і гарантоване законом право вимагати дострокового припинення договірних правовідносин. [9];

## **2.5 Підстави та наслідки припинення та розірвання договору оренди**

Внесення змін до умов договору оренди земельної ділянки можливе лише за взаємною згодою сторін. У випадках, коли така згода не досягається, питання врегульовується в судовому порядку. Загальні засади зміни або припинення зобов'язань, а також відмови від договору оренди, регулюються положеннями статей 525 (Недопустимість односторонньої відмови від зобов'язання), 615 (Одностороння відмова від зобов'язання), 651 (Підстави для зміни або розірвання договору) Цивільного кодексу України. Особливості припинення орендних відносин щодо земель закріплені в Законі України «Про оренду землі» та Земельному кодексі України.

Так, відповідно до статті 31 вищезазначеного Закону, підставами для припинення дії договору оренди землі є:

- завершення строку дії договору;
- викуп землі для суспільних потреб або її примусове вилучення за рішенням органів державної влади;
- коли особа стає одночасно і власником, і орендарем земельної ділянки;
- смерть фізичної особи-орендаря, її ув'язнення або відмова спадкоємців виконувати зобов'язання за договором;
- ліквідація юридичної особи, яка виступала орендарем;



- припинення договорів, укладених у межах державно-приватного партнерства, зокрема концесійних;
- дострокове припинення спеціального інвестиційного договору, укладеного згідно із Законом України «Про державну підтримку інвестиційних проєктів із значними інвестиціями».

Земельний кодекс України, у статті 141, встановлює додаткові підстави припинення права користування землею, серед яких:

- добровільна відмова від права користування; вилучення земельної ділянки у встановленому порядку;
- припинення функціонування релігійної організації, державного або комунального підприємства чи установи; використання землі з порушенням екологічних норм;
- застосування ділянки не за її цільовим призначенням; систематичне невнесення орендної плати чи податку;
- перехід права власності на будівлі, що знаходяться на орендованій землі, до іншої особи;
- порушення вимог щодо охорони об'єктів культурної спадщини; передача майна, що перебуває на землі, приватному партнеру або концесіонеру у межах державно-приватного партнерства;
- завершення строку дії спеціального дозволу на користування надрами, у випадку оренди земельної ділянки для надрокористування. [2, с.50-51];

Крім того, згідно з частиною п'ятою статті 32 Закону про оренду землі, перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи, у тому числі шляхом спадкування, або реорганізація юридичної особи-орендаря, не є підставами для зміни умов договору або його припинення, якщо інше не обумовлено самим договором.

Щодо земель сільськогосподарського призначення, які надаються в оренду для закладання або вирощування багаторічних насаджень (плодово-ягідних, горіхоплідних культур, винограду), договір оренди не може містити

положень, які передбачають припинення або зміну умов договору через зміну власника земельної ділянки чи реорганізацію орендаря.

Згідно зі статтею 651 Цивільного кодексу України, зміна або припинення договору допускається виключно за згодою обох сторін, якщо інше не передбачено самим договором або чинним законодавством. Також допускається можливість зміни або розірвання договору через суд - на вимогу однієї зі сторін - у випадках істотного порушення умов договору іншою стороною або в інших ситуаціях, передбачених законом чи договором. Істотним визнається порушення, яке призвело до значної втрати очікуваної вигоди або результату для сторони, яка не порушувала договір.

Якщо договором або законом передбачено право на односторонню відмову від договору повністю або частково, то така відмова прирівнюється до розірвання або зміни договору відповідно. [3, с.160];

У Законі України «Про оренду землі» містяться спеціальні положення щодо припинення договору в односторонньому порядку. Так, частина третя статті 31 цього Закону передбачає, що договір оренди земельної ділянки може бути припинений за взаємною згодою сторін. Якщо договір оренди (або суборенди) землі сільськогосподарського призначення укладено з юридичною особою приватного права (крім акціонерних, повних і командитних товариств), то рішення про його розірвання вважається значним правочином. У такому випадку необхідне попереднє погодження загальними зборами учасників або іншим вищим керівним органом юридичної особи (за винятком випадків, коли в статуті прямо зазначено, що відповідний правочин не є значним). Якщо таке рішення не прийнято, правочин визнається нікчемним.

Дострокове розірвання договору з ініціативи однієї із сторін можливе лише за рішенням суду у встановленому законом порядку. Частина четверта статті 31 зазначає, що одностороннє припинення договору оренди землі є неприпустимим, за винятком випадків, прямо передбачених законодавством або умовами самого договору. Відповідно до статті 32 Закону, за ініціативою однієї зі сторін договір оренди землі може бути достроково припинений через

суд у разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону, умовами договору, а також у випадках випадкового знищення або пошкодження земельної ділянки, що унеможлиблює її подальше використання за призначенням, передбаченим договором. Інші підстави можуть бути встановлені Земельним кодексом чи іншими законами.

Якщо договір розривається за ініціативою орендаря, орендодавець має право на отримання орендної плати за шість місяців (для земель сільськогосподарського призначення) або за один рік (для земель несільськогосподарського призначення) - за умови, що протягом цього часу не з'явилися нові пропозиції на оренду тієї ж ділянки на тих самих умовах.

Виняток становлять ситуації, коли договір розірвано через невиконання чи неналежне виконання орендодавцем своїх зобов'язань. У разі припинення договору з ініціативи орендодавця (крім випадків, пов'язаних із порушенням умов договору з боку орендаря), останній має право на компенсацію витрат, понесених на поліпшення земельної ділянки (за наявності згоди орендодавця), а також на відшкодування завданих збитків. Коли договір оренди припиняється за взаємною домовленістю, кожна зі сторін може вимагати від іншої сторони компенсацію понесених витрат або збитків, згідно з положеннями чинного законодавства.

Згідно зі статтею 32-1 Закону України «Про оренду землі», договір оренди земельної ділянки, що перебуває у державній чи комунальній власності, може бути достроково припинений у зв'язку з прийняттям рішення про її використання для розміщення об'єктів, визначених у частині першій статті 7 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». Якщо планується використання лише частини такої ділянки, допускається ініціювання процедури виділення цієї частини в окрему ділянку та припинення договору оренди саме на неї. Ініціатором припинення договору можуть бути органи виконавчої влади або місцевого самоврядування, які мають

повноваження щодо розпорядження землями відповідно до статті 122 Земельного кодексу України, а також будь-яка зі сторін договору оренди. Розірвання договору можливе у випадках, коли передбачене розміщення об'єктів не може бути здійснене на іншій земельній ділянці або перенесення призведе до значних фінансових втрат чи шкоди навколишньому середовищу, громаді, суспільству або державі. У ситуації, коли ділянка вилучається для суспільних потреб, обов'язковою умовою є повне відшкодування збитків орендареві та іншим зацікавленим особам, включно з витратами на виділення нової земельної ділянки та укладення нового договору. Якщо сторони не досягають взаємної згоди щодо припинення договору, спір підлягає вирішенню в судовому порядку. У відповідному рішенні органу влади щодо надання земельної ділянки в користування для суспільних потреб обов'язково зазначається: площа та місцезнаходження земельної ділянки (або її частини), її кадастровий номер (за наявності); перелік договорів, що підлягають розірванню; конкретні суспільні потреби, для яких здійснюється вилучення; особа, якій буде передано земельну ділянку після припинення попереднього договору, із визначенням умов такої передачі. Відповідно до статті 34 Закону, після припинення договору оренди орендар зобов'язаний повернути земельну ділянку власнику на умовах, передбачених договором. Орендар не має права утримувати ділянку з метою задоволення будь-яких своїх вимог до орендодавця. У разі порушення цієї вимоги, орендар повинен компенсувати заподіяні збитки.

У висновку отримуємо, що договір оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності може бути розірваний у разі потреби використання її для суспільних потреб, якщо інші варіанти завдають значних збитків або шкоди. Таке розірвання можливе за ініціативою уповноважених органів або сторін договору, із обов'язковим повним відшкодуванням орендарю завданих збитків. [7, с. 19-22]

### **РОЗДІЛ 3. СУДОВА ПРАКТИКА У СПОРАХ ЩОДО ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Правозастосування у сфері оренди земельних ділянок нерозривно пов'язане з аналізом судової практики, оскільки саме вона відображає реальні механізми вирішення спорів, що виникають між сторонами орендних правовідносин. Судова практика дозволяє не лише уточнити тлумачення окремих норм законодавства, а й виявити особливості їх застосування в конкретних життєвих ситуаціях. Зокрема, важливим є розгляд спорів щодо припинення або розірвання договорів оренди, особливо у випадках, коли такі договори стосуються земель державної чи комунальної власності, а також у разі надання ділянок для суспільних потреб.

Першим, що варто взяти до уваги це постанову Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі №150/928/14-а, де розглянуто спір щодо законності рішення органу місцевого самоврядування про затвердження проєкту землеустрою та передачу земельної ділянки. Позивачі оскаржували рішення Чернівецької селищної ради, мотивуючи позов відсутністю належного дозволу на розробку проєкту землеустрою та поданням неправдивих даних з боку одержувача ділянки.

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що такий спір має публічно-правовий характер, оскільки виник між фізичними особами та органом місцевого самоврядування як суб'єктом владних повноважень. У зв'язку з цим суд визнав помилковим закриття провадження апеляційним судом та підтвердив юрисдикцію адміністративного суду в цій категорії справ. Таким чином, дана постанова підтвердила, що рішення органів місцевого самоврядування щодо розпорядження землями можуть бути оскаржені в порядку адміністративного судочинства. [8];

Другою та не менш важливою є справа № 357/8115/18, розглянута Верховним Судом 22 грудня 2021 року. Суть справи полягала у спорі щодо

законності укладення другого договору оренди на ту саму земельну ділянку, яка вже перебувала в оренді позивача -3 ТОВ Агрофірма «Матюші».

У 2014 році між ОСОБА\_2 та ТОВ Агрофірма «Матюші» було укладено договір оренди земельної ділянки площею 2,1253 га строком на 10 років. Право оренди було зареєстроване у встановленому порядку. Однак у 2018 році, без відома позивача, на ту ж ділянку було укладено інший договір оренди між тим самим орендодавцем (ОСОБА\_2) та іншим суб'єктом – ТДВ «Шамраївський цукровий завод». При цьому державним реєстратором було зареєстровано нове право оренди. Позивач обґрунтовано вважав, що другий договір укладений із порушенням, оскільки ділянка вже була передана в оренду, чинність попереднього договору не припинена, і тому повторне надання землі в оренду є неправомірним. Однак судами першої та апеляційної інстанцій було відмовлено в задоволенні позову, а Верховний Суд у складі Касаційного цивільного суду підтвердив законність таких рішень.

Як з'ясувалося, державна реєстрація права оренди за першим договором була скасована наказом Міністерства юстиції України ще до моменту укладення нового договору – 15 березня 2018 року. Таким чином, позивач на момент реєстрації нового договору вже не мав зареєстрованого права оренди, що фактично виключало порушення його прав. Суд зазначив, що хоча первинний договір оренди і не був розірваний, скасування державної реєстрації унеможливило реалізацію прав позивача як орендаря. Також суди не виявили підстав для скасування дій державного реєстратора, оскільки на час вчинення реєстраційних дій перше орендне право вже було анульоване. Таким чином, Верховний Суд відмовив у задоволенні касаційної скарги ТОВ Агрофірма «Матюші», залишивши без змін рішення судів нижчих інстанцій. [11];

У справі № 323/1864/17 Верховний Суд розглянув позов ОСОБА\_1 щодо визнання недійсними безвідкличної довіреності та договору оренди земельної ділянки, укладеного від її імені ОСОБА\_2 з ТОВ «Преображенське».

Позов мотивувався тим, що довіреність від 07.11.2008 була видана за обставин, які не дозволяли позивачці усвідомити її зміст, а сама умова про безвідкличність довіреності суперечить вимогам Цивільного кодексу. На її підставі була передана в оренду на 49 років земельна ділянка. Суди першої та апеляційної інстанцій задовольнили позов, визнавши недійсними довіреність і договір оренди, зобов'язавши ТОВ повернути земельну ділянку.

Верховний Суд у постанові від 24 березня 2021 року залишив ці рішення без змін, визнавши, що: довіреність не відповідала внутрішній волі особи; її умова про безвідкличність не відповідала вимогам закону; ОСОБА\_2, укладаючи договір від імені довірителя, фактично діяв у власних інтересах, що порушує частину третю статті 238 ЦК України.

У справі № 143/591/20 від 25.01.2022 Велика Палата Верховного Суду розглянула спір, що виник у зв'язку з порушенням переважного права орендаря на поновлення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

ТОВ «Погребищенське» уклало з власником земельної ділянки договір оренди в 2009 році строком на 10 років. Під час дії цього договору, у 2020 році, орендодавець уклав новий договір оренди з іншою особою, не надавши переваги чинному орендарю, який вчасно заявив про бажання продовжити договір на новий строк. Позивач звернувся до суду з вимогою про переведення на себе прав та обов'язків нового орендаря.

Суд першої інстанції позов задовольнив, виходячи з того, що орендар реалізував своє переважне право шляхом направлення належного повідомлення з проектом додаткової угоди, як того вимагає законодавство та умови договору. Водночас апеляційний суд скасував це рішення, посилаючись на позицію Верховного Суду, згідно з якою належним способом захисту порушеного переважного права є не переведення прав та обов'язків, а визнання нового договору недійсним. Велика Палата Верховного Суду, переглянувши справу у

касаційному порядку, сформувала правову позицію, відповідно до якої у випадках, коли орендар вжив усіх необхідних дій для поновлення договору відповідно до ст. 33 Закону України «Про оренду землі» (в редакції, чинній на момент виникнення спору), а орендодавець уклав договір з іншою особою, переведення прав та обов'язків за таким договором може бути ефективним засобом судового захисту. Такий спосіб може застосовуватись за аналогією закону, зокрема ст. 8, 362 ЦК України.

У підсумку, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що переведення прав та обов'язків орендаря є допустимим способом захисту порушеного переважного права, якщо інші умови його реалізації дотримано.

Суд підкреслив, що наявність конфлікту інтересів при вчиненні правочину за довіреністю є підставою для визнання такого правочину недійсним. А також, що безвідклична довіреність може бути визнана недійсною, якщо суперечить волі особи чи встановленим законодавчим обмеженням. [11];

## **ВИСНОВОК**

Договір оренди земельної ділянки є важливим елементом розвитку вільного ринку землі в Україні, дозволяючи на взаємовигідних умовах розвивати бізнес та згідно встановлених правил використовувати землю з користю для обох сторін. Він визначає умови користування землею, обсяг прав і обов'язків сторін, строки оренди, порядок внесення орендної плати, а також відповідальність за порушення умов договору. Орендодавець зобов'язаний передати земельну ділянку в належному стані, не перешкоджати її



використанню та за потреби компенсувати витрати орендаря, пов'язані з поліпшенням об'єкта оренди. Орендар, у свою чергу, зобов'язаний використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням, дотримуватись екологічних норм і своєчасно сплачувати орендну плату.

У разі невиконання зобов'язань сторони несуть відповідальність, зокрема майнову, передбачену договором або законом.

Значення договору оренди полягає не лише в забезпеченні правової визначеності між сторонами, а й у створенні передумов для ефективного і раціонального використання земель. Правильне оформлення та державна реєстрація такого договору є запорукою стабільності землекористування та гарантією прав його учасників. В умовах ринкових відносин оренда землі виступає також дієвим економічним важелем, який дозволяє залучити землю до господарського обігу без зміни форми власності.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Гнідан Р. М. Істотні умови договору оренди землі в Україні. Вісник Херсонського університету. 2016. С. 79–82
2. Гнідан Р. М. Співвідношення договору оренди земельної ділянки та договору концесії. Правове регулювання суспільних відносин в умовах демократизації української держави. Всеукраїнська науково–практична конференція. Одеса, 2017. С. 50–53.
3. Гнідан Р. М. Припинення договору оренди земельної ділянки у зв'язку з необхідністю її використання для суспільних потреб. Сучасний розвиток державотворення та правотворення в Україні. Проблеми теорії та практики. Міжнародна науково–практична конференція студентів, аспірантів і молодих вчених. Маріуполь, 2017. С. 160–161.
4. Земельний кодекс України. Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27). Станом на 28 квітня 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/conv#n809> (дата звернення: 28.04.2025).
5. Кулинич П. Ф. Поради з питань укладання та виконання договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. Проект АгроІнвест. 2015. С. 57
6. Марченко О. Агроєкологічні умови оренди земель сільськогосподарського призначення потребують уточнень. Землевпорядний вісник. 2008. С. 31–33.
7. Особливості укладення та державної реєстрації договору оренди землі. Відділ взаємодії з суб'єктами державної реєстрації та підвищення кваліфікації державних реєстраторів Управління державної реєстрації Західного міжрегіонального управління Міністерства юстиції. URL: [https://pzmrujust.gov.ua/images/2022/10/orenda\\_zemli\\_18\\_04.pdf](https://pzmrujust.gov.ua/images/2022/10/orenda_zemli_18_04.pdf) (дата звернення: 29.04.2025).

8. Постанова Верховного суду від 30.05.2018 у справі № 150/928/14-а. URL: [Єдиний державний реєстр судових рішень](#) (дата звернення: 30.04.2025)
9. Постанова Верховного суду від 11.08.2020 у справі № 916/1250/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91049799> (дата звернення: 30.04.2025)
10. Постанова Верховного суду від 22.12.2021 у справі № 357/8115/18. URL: [Єдиний державний реєстр судових рішень](#) (дата звернення: 30.04.2025)
11. Постанова Верховного суду від 25.01.2022 у справі № 143/591/20. URL: [Єдиний державний реєстр судових рішень](#) (дата звернення: 30.04.2025)
12. Про оренду землі. Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. Відомості Верховної Ради України. Станом на 28 квітня. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 28.04.2025).
13. Сторони договору оренди земельної ділянки. *Підручники*. URL: [https://pidru4niki.com/1656022049782/pravo/storoni\\_dogovoru\\_orendi\\_zemelnoyi\\_dilyanki](https://pidru4niki.com/1656022049782/pravo/storoni_dogovoru_orendi_zemelnoyi_dilyanki) (дата звернення: 29.04.2025).