

**Іванова К. Ю.**  
*кандидат юридичних наук,  
старший науковий співробітник  
НДІ правового забезпечення  
інноваційного розвитку НАПрН України*

## **ДО ПРОБЛЕМ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Тези присвячені проблемі користування землею у формі оренди землі. Зазначається, що від такої форми користування землею як право постійного користування, право оренди відрізняється строковим платним володінням і користуванням земельною ділянкою, необхідною орендареві для прова-

дження підприємницької та іншої діяльності, а також суб'єктивним складом. Аналізується договір про відчуження права оренди, що є підставою для укладення договору оренди, розкриваються істотні умови договору оренди землі та його зміст.

**Ключові слова:** право постійного користування землею, право оренди землі, договір оренди землі, договір про відчуження права оренди.

The theses are devoted to the problem of land use in the form of land lease. It is noted that such a form of land use as a right of permanent use, the right to lease differs in the term of paid ownership and use of the land required by the tenant for conducting business and other activities, as well as the subject composition. The contract on the alienation of the lease right, which is the basis for the conclusion of the lease, is analyzed, the essential terms of the lease of land and its content are revealed.

**Keywords:** the right of permanent use of the land, the right to lease the land, the lease of the land, the contract on the alienation of the lease.

В процесі реалізації в Україні земельної реформи законодавство у сфері земельних відносин неодноразово змінювалось. Це відноситься і до права користування землею, а саме права постійного користування та права оренди земельною ділянкою. Якщо право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку, яке набувається, за певним виключенням<sup>1</sup>, юридичними особами, що здійснюють як підприємницьку, так і не підприємницьку діяльність, і може вноситися державою до статутного капіталу публічного акціонерного товариства залізничного транспорту, то право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Причому, земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним

---

<sup>1</sup> Зокрема співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам<sup>1</sup> на строк не більше 50 років<sup>2</sup>.

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України (далі – ЗК України) [1], Цивільним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» (далі – Закон) [2], законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, комунальній або державній власності. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених законом, а земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем. Договір оренди землі – 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. (ст. 13 Закону). Майже тотожне визначення договору оренди земельної ділянки (далі – договору) містить ст. 792 ЦК України, однак, в її положеннях не акцентується увага на обов'язках орендаря, окрім такого обов'язку як надання ним орендатору зустрічного еквівалента – плати за користування землею.

Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди. Слід відмітити, що договір про відчуження орендарем права на оренду земельної ділян-

---

<sup>1</sup> Не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у 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.

<sup>2</sup> В Проекті Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення від 10 жовтня 2019 р., пропонується закріпити переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки за ринковою ціною, тобто ціною, яку визначить власник земельної ділянки (орендодавець), чи у разі продажу землі на аукціоні – за ціною, що дорівнює найвищій ціні, яку запропонували учасники аукціону.

ки з'явився у зв'язку з прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню» [3] і на сьогодні є одним з тих договорів, які спрямовані на вдосконалення ведення аграрного бізнесу в Україні, зокрема надає можливість орендареві за згодою орендодавця відчувати землю іншим особам, а це сприяє лібералізації відносин з обігу земель.

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї зі сторін або на вимогу однієї із них може бути посвідчений нотаріально. Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України [4].

Право оренди (суборенди) земельної ділянки, як і право постійного користування земельною ділянкою, підлягає державній реєстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (ст. 4) [5] і відповідно до ст. 125 ЗК України виникає з моменту такої реєстрації. Якщо інше не встановлено законом, саме з цього моменту, об'єкт за договором вважається переданим орендодавцем орендареві.

Законодавець не встановлює обмежень щодо суб'єктного складу сторін цього договору. Наймодавцем (орендодавцем) може бути будь-який учасник цивільних правовідносин, який є власником земельної ділянки, або уповноважена ним особа. Суб'єктами права власності на землю є: фізичні та юридичні особи (на землі приватної власності); територіальні громади, які реалізують своє право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування (на землі комунальної власності); держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади (на землі державної власності) (ст. 80 ЗК України).

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність

або користування. Орендодавцем 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 з дня відкриття спадщини, є особа, яка управляє спадщиною.

Наймачем (орендарем) може виступати фізична або юридична особа. Орендарями земельних ділянок також можуть бути районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України у межах повноважень, визначених законом; сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом.

Істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (із зазначенням кадастрового номеру, місця розташування та розміру земельної ділянки); 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.

У разі укладення договору оренди (суборенди) в порядку обміну правами користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, у такому договорі зазначається договір, взамін якого він укладений.

Укладення договору оренди із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування – орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому ЗК України, або за результатами аукціону. У договорі повинні бути зазначені як приналежність земельної ділянки до земель конкретної категорії, так і ціль її використання – будівництво, обслуговування будинків і споруд за їх фактичним знаходженням, ведення сільськогосподарського виробництва тощо.

За користування земельною ділянкою наймач (орендар) зобов'язаний сплачувати наймодавцю (орендодавцю) орендну пла-

ту. Розмір, умови і строки внесення останньої встановлюються у договорі за згодою сторін, окрім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України.

Орендна плата справляється у грошовій формі. За згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі (за виключенням плати за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності: розрахунки щодо цих ділянок здійснюються виключно у грошовій формі).

Зміст договору складають права і обов'язки сторін, які мають взаємний характер, тобто обов'язку однієї сторони кореспондує право другої.

Орендодавець має право вимагати від орендаря: використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди; дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, 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; своєчасного внесення орендної плати.

Орендар земельної ділянки зобов'язаний: приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку; 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 договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу доходів і зборів.

Орендодавець зобов'язаний: передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди; при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки; не

вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою; відшкодувати орендарю капітальні втрати, 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.

Орендар має право: 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.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27 (із змінами).
2. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46–47. Ст. 280 (із змінами).
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню: Закон України від 05.07.2012 р. № 5059-VI. *Відомості Верховної Ради*. 2013. № 25. Ст. 251.
4. Типовий договір оренди землі : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-p>.
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553 (із змінами).

#### REFERENCES

1. Zemelnyi kodeks Ukrainy : Zakon Ukrainy vid 25.10.2001 r. № 2768-III. (2002). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 3–4. art. 27 (iz zminamy).
2. Pro orendu zemli: Zakon Ukrainy vid 06.10.1998 r. № 161-XIV. (1998). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 46–47, art. 280 (iz zminamy).

3. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo spryiannia ipotechnomu kredytuvanni: Zakon Ukrainy vid 05.07.2012 r. № 5059-VI. (2013). *Vidomosti Verkhovnoi Rady, 25, art. 251.*

4. Typovy dohovir orendy zemli : Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 03.03.2004 r. (2004). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-p>.

5. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen : Zakon Ukrainy vid 01.07.2004 r. № 1952-IV. (2004). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, № 51. art. 553 (iz zminamy).*