

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.32850/LB2414-4207.2020.13.14>

## АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН

**Кузьменко Юлія Василівна,**  
доктор педагогічних наук, доцент,  
професор кафедри адміністративного  
права та адміністративної діяльності  
(Херсонський факультет Одеського  
державного університету внутрішніх  
справ, м. Херсон, Україна)

У статті розкрито правову сутність категорії оренди землі, окреслено головні чинники врегулювання орендних адміністративно-правових відносин учасників договору. Визнано, що одним із важливих факторів правового функціонування ринку земель в Україні є врегульована система орендних відносин для уникнення правопорушень. Здійснено аналіз Закону України «Про оренду землі» та Земельного кодексу України щодо виокремлення об'єкту оренди землі – земельної ділянки. Охарактеризовано складники механізму укладення договору оренди земельної ділянки: договірні відносини між учасниками, строки оренди (дата укладання і строк дії договору), платний характер орендних відносин і форми оплати, чіткість прописаних умов договору й обов'язковість їх дотримання для всіх учасників. Акцентовано увагу, що орендна плата може вноситися орендарем у таких формах: грошовій, натуральній або відробіткової, а також законодавчо дозволено поєднувати ці форми оплати під час укладання договору оренди землі. Окреслено покроковий механізм укладення договору оренди землі в сучасних умовах відповідно до чинного земельного законодавства України: перший крок – отримання індивідуального кадастрового номера; другий – реєстрація права власності в Державному реєстрі прав на нерухоме майно; третій – укладення договору та реєстрація за орендарем права оренди земельної ділянки. Висловлено думку, що у сфері договірних орендних відносин земельних ділянок повинні бути створені вигідні умови як для ведення бізнесу орендарем, так й для отримання прибутку землевласником. Кожен землевласник мусить обов'язково прописувати умови, що після використання його земельної ділянки орендарем земля має залишатися родючою та прибутковою. Необхідно створити підтримку держави щодо конкурентних відносин на ринку землі, що сприятиме створенню вигідних умов для всіх учасників орендних відносин, більшого прибутку, дбайливого використання орендованої землі.

**Ключові слова:** оренда землі, орендні земельні відносини, договір оренди, право оренди земельної ділянки.

## ADMINISTRATIVE AND LEGAL ASPECT OF REGULATION OF LAND RENTAL RELATIONS

**Kuzmenko Yuliia Vasylivna,**  
Doctor of Pedagogical Sciences,  
Associate Professor,  
Professor at the Department  
of Administrative Law  
and Administrative Activity  
(Kherson Faculty of Odessa State  
University of Internal Affairs,  
Kherson, Ukraine)

The article reveals the legal nature of the land lease category, identifies the main factors for regulating the lease of administrative and legal relations of the parties to the agreement. It is recognized that one of the important factors of the legal functioning of the land market in Ukraine is a system of leased relations to prevent delinquency.

The analysis has regarded the Law of Ukraine "On Land Lease" and the Land Code of Ukraine the allocation of the object of land lease – land. There are described the components of the mechanism for concluding a land lease agreement: contractual relations between participants, lease terms (date of conclusion and validity of this agreement), paid nature of lease relations and forms of payment, clear terms and conditions of the agreement and mandatory compliance for all participants. It is emphasized that the rent can be paid by the tenant in the following forms: monetary, in-kind or developmental, as well as legally allowed to combine these forms of payment when concluding a land lease agreement.

It is determined the mechanism for concluding a land lease agreement in modern conditions in accordance with the current land legislation of Ukraine: the first step is to obtain an individual cadastral number; the second is the registration of ownership in the State Register of Rights to Real Estate; the third – conclusion of an agreement and registration by a lessee of the right to lease a land plot.

The opinion was expressed that in the field of contractual lease relations of land plots, favorable conditions should be created, both for the tenant to conduct business and for the landowner to make a profit. Each landowner must necessarily prescribe the conditions that after the use of his land by the tenant, the land should remain fertile and profitable. It is necessary to create state support in relation to competitive relations in the land market, to promote the creation of favorable conditions for all participants in lease relations, greater profit, and careful use of leased land.

**Key words:** land lease, lease land relations, lease agreement, the right to lease land.

**Постановка проблеми та її актуальність.** У національній адміністративно-правовій системі продовжують свій розвиток ринкові земельні відносини. Основними такими правовідносинами в Україні є оренда, застава, купівля-продаж, обмін, дарування, успадкування тощо. Найпоширенішою є оренда землі, проте на практиці виникають проблеми, що пов'язані з укладанням і виконанням договорів оренди, формою та розміром орендної плати, її нарахуванням. Актуальність таких проблем потребує подальшого пошуку шляхів їх вирішення.

Ринкова економічна модель розвитку українського суспільства передбачає створення повноцінного земельного ринку, оскільки всі фактори виробництва повинні функціонувати в єдиному ринковому просторі. Відсутність хоч одного з чинників, що визначають системність і цілісність ринкових механізмів, може

призвести до порушень законів ринкової економіки, а з часом до розбалансування системи. Тому необхідно врегулювати правове поле земельних відносин відповідно до сучасних вимог ринку.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Увагу питанням формування ринку земель, оцінювання земель, їх правового визначення приділяли такі вчені: О.І. Баран, Л.В. Богач, О.В. Горпинич, В.М. Заяць, Н.В. Ільків, В.М. Другак, О.Ф. Ковалишин, Л.Я. Новаковський, М.В. Опара, О.В. Проніна, П.Т. Саблук, О.В. Сакаль, А.М. Третяк, І.В. Ушакова-Кирпич, Ю.Є. Ходико й ін.

Одним із важливих факторів правового функціонування ринку земель є врегульована система орендних відносин, тому **мета статті** – окреслити поняття «оренда землі» й головні чинники врегулювання орендних адміністративно-правових відносин.

**Виклад основного матеріалу.** Ми погоджуємося з думкою Н.В. Андрусенка, що успішний розвиток вітчизняної економіки ринковим шляхом передбачає створення повноцінного ринку земель, оскільки всі фактори виробництва мають функціонувати в єдиному ринковому середовищі. Відсутність у ньому будь-якого з факторів, які визначають цілісність і системність ринкових механізмів, призводить до порушення законів ринкової економіки, а згодом і до її розбалансування [1, с. 105].

Відмітимо, що найбільш проблемним сьогодні є функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Тому вдосконалення правових механізмів зміни права власності на землю, подолання бюрократичної протидії, підвищення ефективності аграрного виробництва й оптимізації структури земельного фонду країни за типом власників і виробників повинні ефективно вплинути на розвиток аграрної сфери економіки.

Правове поле з питання оренди землі охоплює такі нормативно-правові документи: Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Закон України «Про оренду землі», Постанову Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 3 березня 2004 року № 220 тощо.

У статті 1 Закону України «Про оренду землі» визначено, що «оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідне орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності».

Охарактеризуємо складники механізму укладення договору оренди земельної ділянки.

По-перше, оренда завжди передбачає договірні відносини. Без договору немає оренди. Проте, за статистикою, усе ж таки такі правопорушення є. Наприклад, ті випадки, коли від орендарів будинків чи інших будівель незаконно вимагають сплачувати орендну плату за землю, хоча договору оренди землі не укладено. Проблемним моментом є й те, що більшість с/г підприємств стають заручниками недосконалої системи реєстрації, бо протягом довгого часу не можуть зареєструвати право оренди, що виникло за таким договором, а в результаті ми спостерігаємо порушення орендних відносин. Велика кількість таких правопорушень спостерігалася у 2013 році, що пов'язано зі змінами в порядку виникнення права оренди. Головна причина полягала у відсутності перехідних положень, а також непродуманих кроків у переході повноважень реєстрації права від однієї держустанови до іншої, відсутності єдиної інформаційної бази.

Аналіз статистичних даних щодо кількості укладених договорів оренди земельної частки (паю) в масштабі адміністративно-територіальних одиниць показав, що з 2015 року відбувається збільшення укладення договорів оренди. Серед недоліків формування єдиної бази зареєстрованих договорів і появи проблем з реєстрацією

договорів можемо назвати такі: виготовлення комерційними структурами технічної документації поспіхом, без проведення конкурсних засад; підхід до процесу приватизації земель не на цілеспрямованій і системній основі.

По-друге, оренда, відповідно до земельного законодавства, є явищем строковим. Сьогодні найпоширенішим строком укладення договору оренди земельної частки (паю) є 4–5 років. Проте позитивною є тенденція щодо ситуації, коли орендодавці надають перевагу укладанню договорів на все більші терміни: від 6 до 10 років. Серед позитивних факторів такої ситуації варто назвати сприяння веденню агробізнесу; чіткому контролю держустановами орендних відносин; зростання довіри орендодавця до постійного користувача його землею; дбайливе ставлення до землі орендаря; уникнення проблем щодо постійної реєстрації права оренди у зв'язку з його переукладенням чи пролонгацією. Негативним фактором є те, що орендар протягом оговореного договором терміну оренди не зацікавлений у підвищенні ціни за користування землею відповідно до ринкових цін. Землевласники стають заручником «кабальних» відносин з орендарем, не можуть розірвати договір чи змінити ціну оренди. «Сучасні реалії спонукають нас до активного обговорення та дій щодо протидії злочинам у різних сферах життя» [4, с. 12].

Отже, натепер орендодавці зацікавлені в укладанні договорів на більші строки. Проте для цього необхідно витримати певну юридичну послідовність: реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі – оформлення права власності – реєстрація права оренди. Лише за таких кроків можна уникнути правопорушень у земельних відносинах.

По-третє, оренда землі має платний механізм. Відповідно до Закону України «Про оренду землі», орендна плата може вноситися орендарем у таких формах: грошовій, натуральній або відробіткової. Законодавчо дозволено поєднувати ці форми оплати під час укладання договору, оскільки кожна з них має як переваги, так і недоліки для обох сторін.

По-четверте, договір оренди земельної ділянки має чіткі прописані умови, якщо їх не дотримуватися, то він може бути визнаним недійсним. Ці умови прописано в статті 15 Закону України «Про оренду землі», а саме:

- об'єкт оренди;
- орендна плата з чітким зазначенням її розміру;
- дата укладання та строк дії цього договору.

Зауважимо, що об'єктом оренди землі, згідно зі статтею 79 Земельного кодексу України, є земельна ділянка: «Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» [2]. Тому цілком логічно, що земельна ділянка завжди конкретна, має певні характерні ознаки, що дає змогу вичленити її із загальної маси земель. Перерахуємо ці ознаки:

1. «Межі земельної ділянки, винесені в натуру (позначені на місцевості) та закріплені межовими знаками.

2. Місце розташування. Передбачає не лише розміщення, а й координати земельної ділянки, визначені за так званими кутами повороту (вершинами багатокутника, яким є земельна ділянка) у прив'язці до геодезичної мережі.

3. Права на земельну ділянку. Ці права включають не лише речове право на землю (власність, постійне користування, оренда, сервітут, емфітевзис, суперфіцій), але й правовий режим земельної ділянки згідно з категорією, до якої вона належить, встановлені та існуючі для цієї ділянки обмеження (обтяження)» [5, с. 25].

Первинне визначення названих ознак відбувається під час формування земельної ділянки. Вона повинна бути зареєстрована в Державному земельному кадастрі й мати свій індивідуальний кадастровий номер.



Аналіз Державного земельного кадастру дає підстави стверджувати, що земельні ділянки передано у власність громадянам України, видано державні акти на право власності, проте не всі сьогодні є зареєстрованими в кадастрі та мають кадастровий номер. Отже, для уникнення правопорушень укладення договору оренди землі першим кроком має бути отримання індивідуального кадастрового номера. Другим кроком – реєстрація права власності в Державному реєстрі прав на нерухоме майно. Останній крок – укладення договору та реєстрація за орендарем права оренди земельної ділянки.

На нашу думку, раціональним буде крок держави на законодавчому рівні спростити цей процес, оскільки держава вже визнала за таким громадянином право власності земельною ділянкою.

Підкреслимо, що стосовно земель сільськогосподарського призначення проблемою є парцеляція с/г земель. Необхідне вирішення головної проблеми, так званої «черезполосиці» – відсутність права обробляти земельні ділянки єдиним масивом. Підприємства йдуть на порушення й без відповідних документів здійснюють обмін земельними територіями. Більшість аграрних підприємств вирішують це проблемне питання через залучення представників держадміністрацій, сільських голів, голів територіальних громад і підписують так звані договори міни, проте вони не мають юридичної сили. Правильним кроком натепер є укладення договорів суборенди. Ми вважаємо, що вирішення проблемних моментів «черезполосиці» має відбуватися шляхом укладання договору суборенди земельної ділянки с/г призначення та обов'язкової реєстрації в кадастрі.

Вищезазначені проблеми мають бути вирішені на рівні закону. Необхідно здійснювати контроль за цими договорами, їх правомірністю, обов'язковістю реєстрації з боку територіальних органів Держгеокадастру, нотаріату. Це унеможливить застосування корупційних дій з боку державних службовців і дасть змогу вирішувати спірні питання в процесі орендних відносин земель [3, с. 68].

Державний земельний кадастр сьогодні є єдиною офіційно визнаною державою інформаційною системою. У ній зібрано відомості про більшість земельних ділянок, права на які виникли до 2013 року. Тому, на нашу думку, перенесення цих відомостей до Державного реєстру в автоматизованому режимі є продуктивним і конструктивним кроком проведення державної політики щодо вирішення проблеми реєстрації земельних ділянок с/г призначення, суттєво прискорить реєстрацію прав оренди земель, які виникли за вже укладеними договорами.

**Висновки.** Ураховуючи генезу становлення й розвитку ринку землі в Україні, вважаємо, що у сфері договірних орендних відносин земельних ділянок повинні бути створені вигідні умови як для ведення бізнесу орендарем, так і для отримання прибутку землевласником. Кожен землевласник мусить обов'язково прописувати умови, що після використання його земельної ділянки орендарем земля має залишатися родючою та прибутковою. Необхідно створити підтримку держави щодо конкурентних відносин на ринку землі, що сприятиме створенню вигідних умов для всіх учасників орендних відносин, більшого прибутку, дбайливішого використання орендованої землі.

Перспективними для наших подальших розвідок у цьому напрямі є дослідження проблем українського законодавства щодо укладення договорів оренди земель сільськогосподарського призначення.

### Список використаних джерел:

1. Андрусенко Н.В. Формування та регулювання ринку землі. *Вісник Білоцерківського державного аграрного університету*. Вип. 63. Біла Церква : БНАУ, 2009. С. 104–107.
2. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Дата оновлення: 21.02.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 07.06.2020).
3. Коваль О.М. Організаційно-економічні особливості використання земельних ресурсів в сільськогосподарських підприємствах України. *АгроСвіт: Інформаційно-аналітичний журнал*. 2011. № 7. С. 69.
4. Кузьменко Ю.В. Правове поле у сфері протидії рейдерству. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Юридичні науки»*. Вип. 4. Т. 2. С. 12–16.
5. Шкільов О.В. Підприємницька діяльність сільськогосподарських підприємств на пореформеному етапі ринкових відносин. *АгроСвіт: Інформаційно-аналітичний журнал*. 2010. № 10. С. 26.