

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.04.2.2>

## РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЯК ПІДСТАВА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ОРЕНДИ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: СУДОВІ СПОРИ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

**Батигіна О.М.,**

*кандидатка юридичних наук, доцентка,  
доцентка кафедри конституційного, адміністративного,  
екологічного та трудового права  
Полтавського юридичного інституту  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого,  
ORCID: 0000-0002-7245-9369*

**Данілік Д.М.,**

*кандидатка юридичних наук, доцентка,  
асистентка кафедри земельного та аграрного права  
Національного юридичного університету  
імені Ярослава Мудрого,  
ORCID: 0000-0002-9946-9292*

**Батигіна О.М., Данілік Д.М. Розірвання договору оренди як підстава припинення права оренди на земельну ділянку сільськогосподарського призначення: судові спори та нормативно-правове регулювання.**

У статті досліджено правову природу розірвання договору оренди як юридичної підстави для припинення права оренди на земельну ділянку сільськогосподарського призначення. Проведено аналіз чинного законодавства, а також розглянуто актуальну судову практику щодо вирішення земельних спорів у цій сфері.

Визначено основні види спорів щодо припинення права оренди за різних підстав, зокрема у судовому порядку та позасудовому порядку. Окрему увагу приділено проблематиці розірвання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення за згодою сторін та в односторонньому порядку. Визначено правила оформлення розірвання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення як підстава для примусового припинення права оренди.

У статті окремо проаналізовано механізми припинення права оренди як з ініціативи орендодавця, так і орендаря.

Робиться висновок, що розірвання договору оренди є підставою припинення права оренди на земельну ділянку сільськогосподарського призначення та повернення земельної ділянки власнику. Судова практика у цій сфері демонструє, що механізм розірвання договорів потребує як чіткого законодавчого врегулювання, так і належного процесуального супроводу. Проблеми, що виникають у зв'язку з недосконалістю нормативно-правової бази, негативно впливають на стабільність аграрного сектору, створюють правову невизначеність для орендодавців та орендарів, а також спричиняють зростання кількості земельних спорів у судах. Для подолання виявлених недоліків необхідне системне оновлення законодавства, гармонізація норм Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України та спеціального законодавства про оренду землі, а також впровадження єдиних підходів у судовій практиці. Таким чином, удосконалення механізму розірвання договорів оренди сприятиме більш ефективному захисту прав сторін, підвищенню правової визначеності та зміцненню інституту оренди землі як важливого елементу земельних правовідносин.

**Ключові слова:** припинення прав, земельні спори, земельна ділянка сільськогосподарського призначення, оренда землі, примусове припинення прав на земельні ділянки, розірвання договору, підстави припинення прав на землю, способи захисту прав на земельні ділянки.

**Batyhina O.M., Danilik D.M. Lease agreement termination as a basis for ending agricultural land lease rights: legal disputes and regulatory framework.**

The article examines the legal nature of termination of a lease agreement as a legal basis for termination of the lease right to an agricultural land plot. The author analyses the current legislation and considers the current court practice of resolving land disputes in this area.

The author identifies the main types of disputes regarding termination of the lease right on various grounds, including in court and out of court. Special attention is paid to the issues of termination of an agricultural land lease agreement by agreement of the parties and unilaterally. The author defines the rules for formalising the termination of an agricultural land lease agreement as a ground for compulsory termination of the lease right.

The article separately analyses the mechanisms of termination of the lease right both at the initiative of the lessor and the lessee.

The author concludes that termination of a lease agreement is the basis for termination of the lease right to an agricultural land plot and return of the land plot to the owner. The case law in this area demonstrates that the mechanism of contract termination requires both clear legislative regulation and proper procedural support. The problems arising from the imperfect legal framework have a negative impact on the stability of the agricultural sector, create legal uncertainty for landlords and tenants, and lead to an increase in the number of land disputes in courts. To overcome the identified shortcomings, it is necessary to systematically update the legislation, harmonise the provisions of the Land Code of Ukraine, the Civil Code of Ukraine and special legislation on land lease, and introduce uniform approaches in court practice. Thus, improving the mechanism of termination of lease agreements will contribute to more effective protection of the rights of the parties, increase legal certainty and strengthen the institution of land lease as an important element of land relations.

**Key words:** rights termination, land disputes, agricultural land, land lease, compulsory termination of rights to land plots, termination of a lease agreement, grounds for termination of rights to land, ways to protect rights to land plots.

**Постановка проблеми.** Правове регулювання орендних відносин у сфері використання земель сільськогосподарського призначення має важливе значення для забезпечення стабільності аграрного сектору, ефективного використання земельних ресурсів та дотримання прав усіх учасників договірних правовідносин. Особливе місце в цій площині займають питання припинення права оренди, зокрема шляхом розірвання договору оренди земельної ділянки. Така підстава набуває актуальності в умовах зростання кількості судових спорів, пов'язаних із невиконанням або неналежним виконанням орендарями чи орендодавцями умов договору або ж закону.

Незважаючи на наявність загальних норм Цивільного кодексу України [1], Земельного кодексу України [2] та Закону України «Про оренду землі» [3], практика засвідчує численні проблеми, що виникають при реалізації механізму припинення права оренди у формі розірвання договору оренди. Йдеться як про формальні, так і про матеріальні аспекти, дотримання процедурних вимог, визначення істотних порушень договору, визначення моменту припинення права оренди та звісно правових наслідків припинення права оренди.

**Стан опрацювання.** Питання припинення права оренди шляхом розірвання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення неодноразово висвітлювалося в українській та зарубіжній правових доктринах. Серед науковців, що зробили значний внесок у досліджувану тематику, можна назвати: О.В. Дзера, В.І. Бобрик, А.М. Мірошніченко, В.В. Носік, Т.О. Коваленко, О.А. Підпригора, В.І. Семчик, Ю.С. Шемшученко, М.В. Шульга та інші. Їхні роботи охоплюють широкий спектр аспектів, водночас окремі питання щодо припинення права оренди шляхом розірвання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення потребують подальшого та ретельного дослідження.

**Метою статті** є дослідження правової природи розірвання договору оренди як підстави припинення права оренди на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, аналіз визначених чинним законодавством підстав для розірвання договору оренди як за ініціативою орендодавця так і за ініціативою орендаря, судовий та позасудовий порядок розірвання договору оренди, а також актуальної судової практики вирішення земельних спорів у цій сфері.

**Виклад основного матеріалу.** Оренда земель сільськогосподарського призначення є однією з найрозповсюдженіших форм землекористування в Україні. Згідно з ч. 1 ст. 93 Земельного кодексу України (далі ЗК України) право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Особливості правового режиму земельних ділянок сільськогосподарського призначення зумовлені їхньою особливою економічною, соціальною та екологічною значущістю зумовлюють спеціальний порядок укладення, зміни і звісно припинення договору оренди. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення є об'єктами особливої охорони, згідно чого законодавець встановив низку вимог до орендарів, зокрема щодо дотримання умов збереження родючості ґрунтів, цільового використання землі, недопущення її деградації тощо. Порушення цих вимог

може слугувати підставою для дострокового припинення права оренди у формі розірвання договору оренди.

Поняття термінів «припинення договору» та «розірвання договору» законодавчо не визначені. Однак із аналізу загальних норм Цивільного кодексу України та положень ст. 31, 32 Закону України «Про оренду землі» (далі Закон) виходить, що розірвання договору оренди землі є одним зі шляхів його припинення. Це означає, що розірвання договору завжди означає його припинення, натомість припинення договору оренди землі не завжди відбувається шляхом його розірвання. У випадку розірвання договору оренди припиняється й право оренди на земельну ділянку, що має юридичне значення для державної реєстрації речових прав та подальшого обігу землі.

Загальні підстави припинення права користування земельною ділянкою, у тому числі й на умовах оренди, визначені у ст. 141, 143 ЗК України.

У свою чергу ст. 31 Закону безпосередньо визначає підстави припинення саме договору оренди землі. Хочемо наголосити, що перелік підстав не вичерпний, договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом або договором.

Найбільш поширеним шляхом припинення договірних орендних відносин є саме розірвання договору.

Підстави для розірвання договору оренди земельної ділянки визначені Цивільним кодексом України (ст. 651, 652) (далі ЦК України), ЗК України (ст. 141, 143) та Законом (ст. 31, 32). Розірвання договору може відбуватися за згодою сторін або у судовому порядку за ініціативою однієї зі сторін у разі істотного порушення умов договору або закону.

Спори, пов'язані з розірванням договорів оренди земельних ділянок, є одними з найпоширеніших серед земельних спорів і виступають частою підставою для припинення орендних правовідносин. Це цілком закономірно, адже тривалий мораторій на продаж частини земель сільськогосподарського призначення зробив оренду основним механізмом формування земельних банків аграрних підприємств. У зв'язку з відкриттям ринку сільськогосподарських земель в Україні, зростала зацікавленість як з боку власників, так і потенційних покупців у можливостях дострокового припинення орендних договорів задля спрощення процесу купівлі-продажу таких ділянок.

Можемо констатувати, що значна частина розглянутих Верховним Судом земельних спорів, стосується саме припинення права оренди через розірвання договору оренди земельної ділянки. Згідно існуючої практики Верховного Суду серед підстав розірвання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, які найчастіше трапляються, слід виокремити: несплату орендної плати у встановлені строки або у встановленому розмірі; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; погіршення агротехнічного стану ґрунтів; передача ділянки в суборенду без згоди орендодавця тощо.

Розірвання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути здійснено через судовий та позасудовий порядок.

Серед законодавчо визначених підстав для розірвання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення в судовому порядку можемо визначити наступні: істотне порушення договору другою стороною (ч. 2 ст. 651 ЦК України); недотримання згоди у випадку істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору (ч. 1 ст. 652 ЦК України); невиконання сторонами обов'язків, передбачених ст. 24 і 25 Закону (ст. 32 Закону); невиконання сторонами умов, передбачених договором оренди землі (ст. 32 Закону); випадкове знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки (ст. 32 Закону); недотримання сторонами договору згоди щодо розірвання договору у разі необхідності надання ділянки для суспільних потреб (ст. 32-1 Закону); використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам (п. «г» ч. 1 ст. 141 ЗК України); використання земельної ділянки не за цільовим призначенням (п. «г» ч. 1 ст. 141; п. «а» ч. 1 ст. 143 ЗК України); систематична несплата орендної плати (п. «д» ч. 1 ст. 141 ЗК України) тощо.

Серед підстав, які передбачають позасудовий порядок розірвання договору можна виокремити розірвання договору в односторонньому порядку (ч. 1 ст. 651 ЦК України, ч. 3 ст. 31 Закону). Для односторонньої відмови від договору потрібно прописати чіткий механізм із зазначенням алгоритму дій орендаря та орендодавця в самому договорі, зокрема визначити підстави для одностороннього розірвання, порядок комунікацій між сторонами при реалізації процедури одностороннього розірвання, визначення документів, які при цьому складатимуться та порядку їх надсилання, порядку звільнення ділянки тощо. Як справедливо підкреслено у науковій літературі, Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не передбачений чіткий механізм припинення права оренди земельної ділянки у зв'язку із односторонньою відмовою, що зумовлює необхідність судового розгляду з метою визнання припинення договору оренди земельної ділянки та припинення права оренди [4, с. 284]

Як приклад можна навести правову позицію Верховного Суду, який погодився, що норми законодавства не забороняють сторонам договору оренди земельної ділянки передбачити випадки його

розірвання в односторонньому порядку шляхом вчинення стороною одностороннього правочину, що оформляється прийняттям рішення у встановленому порядку [5].

Ще однією підставою, яка дає можливість в позасудовому порядку розірвати договору оренди земельної ділянки, є згода сторін договору. Згідно ст. 654 ЦК України розірвання договору повинне бути в такій самій формі, що й договір, який розривається, якщо інше не встановлено договором або законом. З чого слідує, що оформити розірвання договору оренди можна шляхом укладення додаткової угоди про дострокове розірвання договору оренди земельної ділянки. Форма та зміст такої угоди законодавством не визначено.

Не зважаючи на існуючу правову можливість розірвання договору оренди в позасудовому порядку, у більшості випадків розірвання таких договорів відбувається у судовому порядку. Серед найбільш розповсюджених підстав для розірвання договору оренди земельної ділянки сільсько-господарського призначення, більшість спорів припадає на вимогу орендодавця щодо розірвання договору оренди землі у разі систематичної несплати орендної плати.

Надважливе значення у цій категорії справ має саме визначення поняття систематичності. Так, Верховний Суд у своїх рішеннях визначився, що під систематичністю розуміється два та більше випадки несплати договірної орендної плати. Порушення умов договору оренди в частині зобов'язання сплати орендної плати лише один раз не вважається систематичним і не може бути підставою для розірвання договору оренди [6].

Окрім того, надважливим є отримання орендної плати не тільки своєчасно, але й у встановленому у договорі розмірі. Недотримання встановленого у договорі розміру орендної плати, може мати наслідком його розірвання. Численна судова практика підтверджує, що систематична сплата орендної плати не у повному обсязі, визначеному договором, тобто як невиконання, так і неналежне виконання умов договору, є підставою для розірвання такого договору [7].

Питання співвідношення повної несплати та недоплати орендної плати як підстав розірвання договору оренди земельної ділянки окремо досліджується у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 20.11.2024 року [8]. У цій постанові аналізується співвідношення загальних та спеціальних норм у вирішенні питання про розірвання договору оренди землі, а саме п. «д» ч. 1 ст. 141 ЗК України та ч. 2 ст. 651 ЦК України. Як висновок Верховний Суд визначає, що систематична повна несплата орендної плати за землю, як підстава для припинення права оренди, визначається відповідними нормами ЗК України. У той же час часткова несплата орендної плати за землю з кваліфікацією як істотне порушення договору як підстава для розірвання договору регламентується саме нормами ЦК України. Приписи про підстави припинення права користування земельною ділянкою, визначені ЗК України та ЦК України співвідносяться як такі, що не суперечать одні одним.

Варто наголосити, що задоволення позову про розірвання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення та припинення права оренди у судовому порядку, суттєво залежить від належно зібраних доказів по справі. Верховний Суд вже неодноразово визначав, що належними доказами сплати коштів за оренду можуть бути: видатковий касовий ордер, виписаний орендарем та підписаний орендодавцем; видаткова накладна, підписана сторонами; довідка, видана податковою інспекцією, про наявність сплати коштів із земельного податку та оренди землі, оскільки вказані документи є платіжними і з них можливо встановити періоди нарахування [9].

Припинення права оренди в судовому порядку може відбутися ще за однією відомою підставою – використання орендарем земельної ділянки всупереч її цільовому призначенню. Така підстава розірвання договору є можливою завдяки тому, що відбувається порушення істотної умови договору, а саме зміна цільового призначення земельної ділянки без згоди орендодавця [10].

Інколи сторони договору оренди земельної ділянки шукають додаткові підстави для припинення права оренди, зокрема визначають такою підставою самостійний обробіток земельної ділянки орендодавцем. У Постанові Верховного Суду від 19.03.2021 року визначено, що бажання позивача самостійно обробляти земельну ділянку не є окремою підставою, визначеною законом або договором, для розірвання спірного договору оренди землі [11].

Також деякі орендодавці намагаються припинити право оренди шляхом поділу чи об'єднання земельних ділянок. Згідно висновків суду поділ земельної ділянки не припиняє права оренди на неї орендаря, а також не припиняє договору оренди [12].

Припиняючи право оренди на земельну ділянку в судовому порядку надважливо обрати правильний спосіб захисту. Наприклад, у одному із рішень Верховного Суду акцентується увага, що право орендодавця підлягає судовому захисту за його позовом шляхом визнання права орендаря таким, що припинене, а не шляхом припинення договору оренди землі [13].

Припинення права оренди у випадку розірвання договору оренди земельної ділянки тягне за собою як загальні так і спеціальні правові наслідки. Згідно ст. 653 ЦК України загальним наслідком розірвання договору оренди землі є припинення зобов'язання сторін. Якщо підставою розірвання

було істотне порушення договору однією із сторін, то згідно ст. 28 Закону мова може йти і про відшкодування збитків, завданих таким розірванням.

Ще одна група наслідків передбачається ст. 34 Закону – земельна ділянка підлягає поверненню орендарем орендодавцеві на умовах, визначених договором.

У разі ініціювання розірвання договору оренди землі орендарем, то орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах. Такий наслідок не настає у разі, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням самим орендодавцем своїх договірних зобов'язань.

**Висновки.** Підсумовуючи, можна констатувати, що величезне значення під час розгляду справ судами про розірвання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення мають формулювання у договорі умов, на яких орендар користується земельною ділянкою, прав та обов'язків сторін, а також підстав, за яких право оренди може бути припинено.

Судова практика з розгляду спорів щодо припинення права оренди шляхом розірвання договорів оренди земель сільськогосподарського призначення демонструє низку проблем: різне тлумачення судами поняття «істотне порушення договору»; формальний підхід до аналізу доказів на підтвердження порушення умов договору; суперечності між нормами земельного та цивільного законодавства щодо розірвання договорів; проблематика одностороннього розірвання договору оренди; належність обраних способів захисту тощо. Вищевказані проблеми дають можливість зробити висновок про необхідність більш чіткого законодавчого врегулювання окресленої сфери.

Також законодавчі норми містять цілу низку прогалин, наприклад, не завжди чітко визначено строки повідомлення про припинення права оренди, вимоги до форми та змісту доказів у разі судового спору тощо.

Враховуючи наведене можемо зробити деякі пропозиції щодо удосконалення законодавства на підставі проаналізованої судової практики. Так, доцільним буде внести зміни до Закону України «Про оренду землі» з метою деталізації підстав і порядку розірвання договору оренди в судовому та позасудовому порядку. Удосконалення механізму розірвання договорів оренди сприятиме більш ефективному захисту прав сторін, підвищенню правової визначеності та зміцненню інституту оренди землі як важливого елементу земельних правовідносин.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
3. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.
4. Шимко А.Р. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку: проблеми правозастосування. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія: Право. Том 2, № 86 (2024). С. 277–285.
5. Постанова Верховного Суду від 16.05.2018 року; судова справа № 420/504/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74188327>.
6. Постанова Верховного Суду від 06.03.2019 року; судова справа № 183/262/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80458238>.
7. Постанова Верховного Суду від 04.12.2019 року; судова справа № 183/1749/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86205820>.
8. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.11.2024 року; судова справа № 918/391/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123602976>.
9. Постанова Верховного Суду від 06 вересня 2023 року; судова справа № 193/805/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113396040>.
10. Постанова Верховного Суду від 22.12.2022 року; судова справа № 133/1886/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108059677>.
11. Постанова Верховного Суду від 19.03.2021 року; судова справа № 198/1022/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95654245>.
12. Постанова Верховного Суду від 16.06.2023 року; судова справа № 357/9169/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/111647649>.
13. Постанова Верховного Суду від 28.09.2022 року; судова справа № 663/1651/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106621584>.