

УДК 349.412

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.05.2.6>

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ VS ПРАВО ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ АГРОБІЗНЕСУ В УКРАЇНІ: ІСТОРІЯ ТА СУЧАСНІСТЬ

Коваленко Т.О.,

*доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри земельного та аграрного права
Навчально-наукового інституту права
Київського національного університету імені Тараса Шевченка
ORCID: 0000 0002 7103 6209*

Заєць О.І.,

*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри земельного та аграрного права,
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
ORCID: 0000-0001-7969-2465*

Коваленко Т.О., Заєць О.І. Право власності на землю vs право оренди земельної ділянки для агробізнесу в Україні: історія та сучасність.

В статті досліджуються історичні аспекти і сучасний стан правового регулювання права власності та права оренди земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Шляхом порівняльно-правового аналізу визначаються позитивні та негативні сторони права власності на землю та права оренди землі для агробізнесу в умовах розвитку ринку землі та воєнного стану в Україні.

Зроблено висновок, що право приватної власності є найбільш повним правом, яке дає можливість використовувати землю для агробізнесу. Водночас воно має ряд істотних обмежень: суб'єктами права власності на землю сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України та юридичні особи України; іноземні суб'єкти зможуть набувати право приватної власності на землі сільськогосподарського призначення в Україні лише після схвалення такого рішення на референдумі; земельні ділянки сільськогосподарського призначення надаються громадянам України та юридичним особам України із певним чітко визначним цільовим призначенням, самостійного змінювати яке власник не має права; в Україні землі сільськогосподарського призначення, в тому числі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, підлягають особливій правовій охороні.

В той же час, право оренди є одним із найбільш поширених правових титулів на використання земель сільськогосподарського призначення для ведення агробізнесу в Україні. Його перевагами є відсутність обмежень щодо кола орендарів та розмірів земельних ділянок, які можуть бути орендовані для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Водночас додаткові ризики при веденні агробізнесу на орендованих земельних ділянках може створювати потреба дотримуватись мінімальних строків оренди земель та цільового призначення земельної ділянки; необхідність набувати право орендного (суборендного) землекористування із земель державної чи комунальної власності виключно через земельний аукціон; неможливість викупу земельної ділянки сільськогосподарського призначення орендарем, який є іноземним суб'єктом, у випадку продажу її власником.

Ключові слова: земельна ділянка; земельна ділянка сільськогосподарського призначення; земельні правовідносини; право на землю; право власності на землю; право постійного користування землею; право оренди землі; зобов'язальні права на землю; емфітевзис; право на земельну частку (пай); товарне сільськогосподарське виробництво; агробізнес.

Kovalenko T.O. Zaiets O.I. Land ownership vs. the right to lease land for agribusiness in Ukraine: history and present.

The article examines the historical aspects and current state of legal regulation of ownership and lease rights of agricultural land for commercial agricultural production. Through comparative legal analysis, the positive and negative aspects of land ownership and land lease rights for agribusiness are determined in the context of the development of the land market and martial law in Ukraine.

It is concluded that private property right is the most complete right that allows the use of land for agribusiness. At the same time, it has a number of significant limitations: only citizens of Ukraine and

legal entities of Ukraine may be the subjects of ownership of agricultural land; foreign entities will be able to acquire the private property right of agricultural land in Ukraine only after the approval of such a decision in a referendum; agricultural land plots are provided to citizens of Ukraine and legal entities of Ukraine with a certain clearly defined purpose, which the owner does not have the right to change independently.

At the same time, the right to lease is one of the most common legal titles for the use of agricultural land for conducting agribusiness in Ukraine. Its advantages are the absence of restrictions on the circle of tenants and the size of land plots that can be leased for conducting commercial agricultural production. At the same time, additional risks when conducting agribusiness on leased lands may be created by the need to comply with minimum land lease terms and the intended purpose of the land plot; the need to acquire the right to lease (sublease) land use from state or municipally owned lands exclusively through a land auction; the impossibility of purchasing an agricultural land plot by a tenant who is a foreign entity in the event of its sale by the owner.

Key words: land plot; agricultural land plot; land legal relations; right to land; right of ownership of land; right of permanent use of land; right to lease land; obligational rights to land; emphyteusis; right to a land share; commodity agricultural production; agribusiness.

Постановка проблеми. Серед інших країн світу Україна має унікальний природний ресурс – землі сільськогосподарського призначення. Відповідно до статистичних даних на початок війни загальна площа земель в Україні становила 60,4 млн га. З них 70% – 42,4 млн га – землі сільськогосподарського призначення, з яких щорічно оброблялося понад 32 млн га. Кількість чорноземів в Україні є найбільшою в світі та складає 28 млн га [1]. Такий земельний потенціал держави міг би надати істотні конкурентні переваги Україні на світовому аграрному ринку. Проте розвиток товарного сільськогосподарського виробництва, збільшення обсягів іноземного інвестування в аграрний сектор, зростання ролі експорту сільськогосподарської продукції істотно стримуються внаслідок нестабільності відносин у сфері набуття та реалізації прав на використання земельних ділянок для ведення агробізнесу. Особливо це питання загострилося в умовах воєнного стану. Хоча існують і оптимістичні тенденції та законодавчі зрушення в бік вдосконалення правових форм передачі і ефективного використання земель для товарного сільськогосподарського виробництва.

Метою даного дослідження є аналіз історичних та сучасних земельно-правових засад функціонування агробізнесу в Україні з акцентом на порівняльно-правовий аспект переваг і недоліків права власності та права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в умовах розвитку ринку землі та воєнного стану в Україні.

Стан опрацювання проблематики. Проблемам права власності на землю та права оренди землі присвячено численні праці українських вчених-правників, зокрема, Носіка В.В., Шульги М.В., Мірошниченка А.М., Балаценка М.І., Третяка Т.О., Кулинич П.Ф., Дрозд І.В. та багатьох інших. В той же час, порівняльно-правовий аналіз переваг і недоліків права власності та права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в умовах розвитку ринку землі та воєнного стану в Україні не здійснювався.

Виклад основного матеріалу. Однією із особливостей української системи земельних прав є постійне реформування сфери сільськогосподарського землевикористання та ведення агробізнесу, яке розпочалося ще у 1990 роках минулого століття та не завершено до цього часу. На початок 90-х років ХХ ст., коли Україна проголосила вихід із Радянського Союзу та створення незалежної держави (Акт проголошення незалежності України, затверджений Постановою Верховної Ради Української РСР від 24 серпня 1991 р. № 1427-XII), вся земля перебувала у виключній власності держави та могла надаватися юридичним і фізичним особам виключно на праві користування (постійного або тимчасового). Монополія права державної власності на всі землі на території республіки була характерною саме для радянської системи прав на землю та базувалась на приписах земельного законодавства Радянського Союзу, до складу якого входила Українська РСР з 6 січня 1919 р. до 24 серпня 1991 р.

Необхідність зміни радянської системи землевикористання відповідно до європейських традицій та підходів зумовили започаткування земельної реформи, яка стосувалася усіх земель на території держави. У 1990 р. Верховна Рада України проголосила всі землі в Україні об'єктом земельної реформи, яка офіційно розпочалася з 15 березня 1991 р. (Постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 р.). Завданням цієї реформи було визначено перерозподіл земель з одночасним наданням їх у довічне успадковуване володіння громадянам, постійне володіння колгоспам, радгоспам, іншим підприємствам, установам і організаціям, а також у користування з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм

господарювання на землі, формування багатокладної економіки, раціонального використання й охорони земель.

Через два роки Законом України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 р. поряд з державною було запроваджено колективну (для сільськогосподарських юридичних осіб України) та приватну (для громадян України) форми власності на землю. Всі три форми права власності на землю були законодавчо визнані рівноправними. Скасування монополії права державної власності на землю зумовило оновлення земельного законодавства. У березні 1992 р. було прийнято нову редакцію Земельного кодексу України (далі - ЗКУ) та Постанову Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі». У ЗКУ 1992 р. було деталізовано механізм здійснення права державної, колективної та приватної власності на землю, визначено порядок безоплатної передачі земель у колективну власність сільськогосподарських юридичних осіб та приватну власність громадян, врегульовано процедуру приватизації земельних ділянок громадянами для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства, садівництва, деталізовано порядок набуття та припинення права постійного користування та права тимчасового користування, у тому числі на умовах оренди, землями сільськогосподарського призначення.

Вперше у ЗКУ 1992 р. було передбачено право кожного члена недержавного сільськогосподарського підприємства на отримання частини земель колективної власності при припиненні відносин членства через механізм визначення середньої земельної частки. Проте всупереч законодавчо закріпленій у зазначеному кодексі юридичній моделі набуття та реалізації права на середню земельну частку членів недержавних сільськогосподарських підприємств, з 1994 р. в Україні розпочалося суцільне розпаювання земель сільськогосподарського призначення шляхом їх поділу на земельні частки (паї) відповідно до указів Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р. та «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 р. Паювання земель сільськогосподарського призначення полягало у поділі земель колективної власності недержавних сільськогосподарських підприємств на земельні частки (паї), які обраховувались в умовних кадастрових гектарах. Виділення земельної частки (паю) в натурі із встановленням меж конкретної земельної ділянки було окремою специфічною підставою безоплатного набуття права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення. Незважаючи на недостатнє економічне, соціальне, правове обґрунтування доцільності та ефективності паювання земель, розпаювання земель колективної власності недержавних сільгосппідприємств стало невід'ємною складовою реформування земельних відносин у сільському господарстві України. При цьому законність зазначених вище указів Президента України була досить сумнівною.

З 1 січня 2002 р. набув чинність ЗКУ від 25 жовтня 2001 р., який із багаточисленними змінами і доповненнями діє й зараз. Він визначає права на землю, порядок їх набуття та реалізації, гарантії здійснення цих прав. У ЗКУ вперше було закріплено обмеження прав на землю, передбачено таку нову підставу набуття права на землю як набувальна давність, врегульовано порядок добровільної відмови від прав на землю тощо. Одночасно у Розділі Х «Перехідні положення» чинного ЗКУ було встановлено тимчасові обмеження повноважень власників щодо розпорядження належними їм земельними частками (паями) та земельними ділянками сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, які отримали назву «земельний мораторій». За статистичними даними, під дією мораторію на купівлю-продаж землі перебувало понад 41 млн га [2]. Незважаючи на строковий характер земельного мораторію, у ЗКУ 16 раз вносилися зміни, спрямовані на збільшення тривалості та обсягу первинної заборони.

Істотна тривалість мораторію на відчуження земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва спричинила багато проблем у сфері використання та охорони земель, а саме: домінування орендної форми землекористування у сфері сільськогосподарського виробництва, поява неуспадкованих земельних ділянок та невитребуваних земельних часток (паїв), формування «сірого» ринку сільськогосподарських земель внаслідок укладення незаконних договорів на придбання прав на землю тощо. 22 травня 2018 р. Європейський суд з прав людини (ЄСПЛ) у рішенні по справі «Зеленчук і Цицюра проти України» одноголосно постановив порушення ст. 1 «Захист власності» Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, внаслідок законодавчих обмежень, накладених на позивачів, як на власників землі сільськогосподарського призначення.

31 березня 2020 р. в Україні нарешті було прийнято Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», яким передбачається поступове скасування земельного мораторію починаючи з 1 липня 2021 р. Варто звернути

увагу, що одразу після прийняття зазначеного Закону у Верховній Раді України заблокували його підписання. Так, на сайті Парламенту було опубліковано два проекти постанов №№ 2178-10-П, 2178-10-П1 «Про скасування рішення Верховної Ради про прийняття в другому читанні та в цілому як закону проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення (реєстр. № 2178-10 від 10.10.2019 р.)». До моменту розгляду цих постанов підписання законопроекту № 2178-10 було заблоковано як для глави Парламенту, так і для Президента [3]. Крім цього, до окружного адміністративного суду міста Києва було подано заяву про забезпечення позову шляхом встановлення заборони голові Парламенту підписувати закон про ринок землі [4]. В травні 2020 р. до Конституційного Суду України надійшло конституційне подання 48 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 р. та окремих положень Земельного кодексу України, яке так і не було розглянуто Конституційним Судом до сьогодні. Незважаючи на зазначений політичний супротив, Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» набув чинності з 1 липня 2021 р. Відповідно з 1 липня 2021 р. дозволяється купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у приватній власності громадян України. При цьому необхідно враховувати, що з 1 січня 2024 р. скасована законодавча заборона купівлі-продажу або іншим способом відчуження на користь юридичних осіб земельних ділянок, які перебувають у приватній власності і віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв).

В українській юридичній літературі серед титулів на земельну ділянку виділяють право власності та право землекористування. Останнє у свою чергу не є цілісною категорією, а являє собою сукупність титулів прав на землю, які можна поділити на види: а) за строком користування – на постійне та тимчасове [5]; б) за платністю – на платне та безоплатне [5]; в) за суб'єктом землекористування – на право землекористування громадян України, право землекористування іноземних громадян, право землекористування осіб без громадянства, право землекористування юридичних осіб тощо [5]; г) за кількістю суб'єктів землекористування – на загальне, відособлене та сумісне користування [6] д) за відношенням до права власності – на первинне та вторинне [6].

Також в Україні поширеним підходом до класифікації є поділ титулів на використання земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на речові (право власності, право постійного землекористування, емфітевзис) і зобов'язальні (право безоплатного користування земельною ділянкою, рента, спільна діяльність тощо). Щодо права на земельну частку (пай) та права оренди землі, то в юридичній літературі до цього часу немає єдиної позиції на їх правову природу. Деякі вчені вважають право оренди землі суто речовим за нинішнього правового регулювання (Мірошниченко А.М., Балащенко М.І.), інші – суто зобов'язальними (Третяк Т.О. та інші), треті – змішаними (Кулинич П.Ф., Дрозд І.В. та інші).

Таким чином, система правових титулів на використання земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в Україні зазнала істотної трансформації протягом останніх тридцяти років. Така трансформація полягала у переході від обмеженого переліку титулів на землі сільськогосподарського призначення (право виключної власності держави, право постійного та право тимчасового користування фізичних і юридичних осіб) (станом на 1990 рік) до досить розгалуженої сучасної системи титулів на зазначені землі (право приватної, колективної, комунальної та державної власності, право постійного користування, право оренди (суборенди), право на земельну частку (пай), право емфітевзису, права зобов'язального характеру).

Право власності є найбільш повним правом, яке особа може набувати на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. У ст. 78 ЗКУ право власності на землю визначають як право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

Найбільш цікавим з позиції інвестування у земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення агробізнесу є право приватної власності. Згідно зі ст.ст. 81, 82 ЗКУ власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути виключно громадяни України та юридичні особи, засновані громадянами України або юридичними особами України. Громадяни України можуть набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення лише для певного виду такого цільового призначення, зміна якого вимагає погодження із органами державної влади або місцевого самоврядування. Видами такого цільового призначення може бути: ведення товарного сільськогосподарського виробництва, ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва (детальніше див. Класифікатор

видів цільового призначення земельних ділянок (Додаток 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру від 17 жовтня 2012 р. № 1051). Громадяни України набувають права власності на землю на підставі: а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності; в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; г) прийняття спадщини; ґ) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Також юридичні особи України можуть набувати у власність земельні ділянки для ведення агробізнесу певного цільового призначення – ведення товарного сільськогосподарського виробництва, ведення фермерського господарства, ведення підсобного сільського господарства, для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції тощо. Юридичні особи, засновані громадянами України або юридичними особами України, можуть набувати у власність земельні ділянки для агробізнесу у разі: а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу; в) прийняття спадщини; г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

У ст. 130 ЗКУ встановлена заборона на передачу земель сільськогосподарського призначення у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Крім цього, іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення.

Питання щодо розширення переліку суб'єктів права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення в Україні є досить актуальним як у економічному, так і політичному аспектах. Після тривалих дискусій в українському суспільстві та дебатів у Верховній Раді України в прийнятому 31 березня 2020 р. Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» передбачено, що іноземці, особи без громадянства та іноземні юридичні особи отримають можливість набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах, які є власниками земель сільськогосподарського призначення, лише за умови схвалення на референдумі такого рішення. Також набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, може здійснюватися з дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі. В Уряді України ще до початку війни анонсували проведення референдуму щодо продажу землі сільськогосподарського призначення іноземцям протягом найближчих 3 років. Однак процедура проведення референдумів врегульована не була. В квітні 2021 р. набув чинності Закон України «Про всеукраїнський референдум» від 26 січня 2021 р. Водночас, ні Закон про обіг земель, ні Закон про референдум не дають чіткої вказівки на модель постановки питання для голосування на референдумі, імперативність рішення такого референдуму, його юридичне оформлення тощо.

В ЗКУ встановлені спеціальні приписи на випадок успадкування земель сільськогосподарського призначення іноземними суб'єктами. Так, у ст. 81 та ст. 82 ЗКУ передбачено, що землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами, протягом року підлягають відчуженню. Необхідно зазначити, що земельне законодавство тривалий час не врегульовувало порядок такого примусового відчуження успадкованих земель сільськогосподарського призначення. Тому приписи земельного законодавства про примусове відчуження земель сільськогосподарського призначення, успадкованих іноземцями, практично не застосовувалися на практиці.

З 1 липня 2021 р. процедура примусового відчуження успадкованих іноземними суб'єктами земель сільськогосподарського призначення була деталізована. Відповідно до ст. 145 ЗКУ в новій редакції якщо до особи переходить право власності на земельну ділянку, яка не може набуватися нею у власність, ця ділянка підлягає відчуженню її власником протягом року з моменту переходу такого права. У разі якщо відповідно до закону власник земельної ділянки зобов'язаний відчужити її протягом певного строку і земельна ділянка не була відчужена ним протягом такого строку, така ділянка підлягає конфіскації за рішенням суду у порядку ст. 145 ЗКУ. В умовах воєнного стану даний вид конфіскації широко застосовується до громадян країни-агресора, які не виконали у встановлений строк обов'язку відчуження.

З 1 липня 2021 р. в Україні розпочалося поступове скасування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення в порядку та із обмеженнями, визначеними Законом України від 31 березня 2020 р., а саме: а) встановлено заборону на відчуження земельних ділянок

сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності; б) дозволялася купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебували у приватній власності лише громадян України; в) до 1 січня 2024 р. загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не могла перевищувати ста гектарів; г) до 1 січня 2024 р. заборонялася купівля-продаж або відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земельних ділянок приватної власності, які віднесені до земель для ведення товарного сільгоспвиробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв) за певними виключеннями; д) до 1 січня 2030 р. ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку.

В умовах більш ніж двадцятирічної дії земельного мораторію, право орендного землекористування стало найбільш поширеною в Україні правовою підставою для використання земель сільськогосподарського призначення. Такою залишається і в умовах воєнного стану.

Спеціальним законом, який спрямований на регулювання особливостей оренди земельних ділянок, є Закон України «Про оренду землі» в редакції від 3 жовтня 2003 р. За ст. 1 цього Закону оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Оренда земель як правовий титул на використання земельних ділянок для ведення агробізнесу має ряд характерних ознак, серед яких можна назвати наступні. Насамперед, за суб'єктом складом право орендного землекористування є більш широким, ніж право приватної власності, оскільки його можуть набувати будь-які фізичні чи юридичні особи. Будь-яких обмежень для іноземних суб'єктів у набутті права оренди земель сільськогосподарського призначення українське законодавство не містить.

Українським законодавством не обмежуються розміри земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть надаватися для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Такі розміри визначаються за згодою орендаря і орендодавця та фіксуються у договорі оренди.

Земельні ділянки надаються в оренду лише із певним цільовим призначенням (як правило, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва). Цільове призначення фіксується у договорі оренди земельної ділянки і не може бути змінено на розсуд орендаря. Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням є підставою для дострокового розірвання договору оренди.

Право орендного землекористування є строковим. Відповідно до ст. 19 Закону України «Про оренду землі» строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. При цьому необхідно враховувати, що в українському законодавстві встановлені також мінімальні строки оренди земель сільськогосподарського призначення: а) не менше як 7 років при передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства; б) не менше як 10 років при передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація. На думку експертів в галузі земельних відносин, таке встановлення мінімального строку оренди земель сприятиме залученню інвестицій в сільське господарство, будівництву меліоративних систем, використанню тривалих сівозмін та зменшенню хімізації [7]. В той же час, такі зміни в земельному законодавстві у 2015 (Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12 лютого 2015 р.) та 2016 роках (Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо встановлення мінімального строку оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на яких проводиться гідротехнічна меліорація» від 20 вересня 2016 р.) виключають можливість набути право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення на короткий період, наприклад, для розміщення пасіки, випасання худоби, збирання врожаю тощо. Також власники та землекористувачі не можуть передати земельні ділянки сільськогосподарського призначення на короткий період у користування третім особам у разі виникнення обставин, які унеможливають їх використання впродовж певного періоду часу, що може призвести до погіршення стану земель [8]. Проте в умовах воєнного стану саме такі обставини було враховано і у п. 27 Розділу Х ЗКУ передбачено ряд випадків короткострокової оренди, зокрема, і земель для товарного сільськогосподарського виробництва: згідно з пп. 1 було поновлено *на один рік* без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в

тому числі договори оренди, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель», щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення; згідно з пп. 8 землекористувачі, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності на праві постійного користування (крім державних, комунальних підприємств, установ, організацій), емфітевзису, можуть передавати такі земельні ділянки в оренду *строком до одного року* для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; у пп. 9 орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності можуть передавати *на строк до одного року* належне їм право оренди, суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням без згоди власника земельної ділянки на підставі письмового договору про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, якій передається право користування земельною ділянкою.

Право орендного землекористування оформлюється договором оренди землі. Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Типова форма договору оренди землі затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220. Договір оренди землі має містити три істотні умови, без досягнення згоди щодо яких він не вважається укладеним. Такими умовами є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); дата укладення та строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Згідно із приписами земельного законодавства орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. З прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності» від 27 липня 2023 р. було створено правові та організаційні умови для ринку права суборенди зазначених земель. В першу чергу, цей механізм розрахований на сферу аграрного бізнесу. Земельні торги (аукціони) з передачі в суборенду державних сільськогосподарських земель розпочалися 1 жовтня 2024 р. і успішно проводяться ТОВ «Державний земельний банк», Фондом державного майна України на платформі Prozorro [9].

Право оренди та право суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації. Така реєстрація здійснюється в порядку, передбаченому для речових прав. В українській правовій науці обґрунтована думка про спотворення зобов'язального характеру права орендного землекористування та невиправдане його перетворення у право речове внаслідок невиправданої деталізації порядку його набуття і реалізації та необхідності його державної реєстрації [10]. В той же час, слід відмітити, що законодавцем, на нашу думку, здійснюються спроби запровадити оренду землі зобов'язального характеру, як, наприклад, у ст. 8-3 «Особливості передачі в оренду земельної ділянки особою, яка використовує її на праві емфітевзису» Закону України «Про оренду землі». Ще більше рис зобов'язальної оренди міститься у п.п. 2, 8, 9 п. 27 Розділу X ЗКУ щодо передачі земельної ділянки в оренду у період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України. Ці спрощення зроблені саме для земель сільськогосподарського призначення, а окремі тільки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Законодавством України передбачені особливості набуття і реалізації права оренди на земельні ділянки, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення. Відповідно до ст. 8-2 Закону України «Про оренду землі» власники та орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом взаємного укладання між ними договорів оренди, суборенди відповідних ділянок. Укладення договору суборенди у такому разі не потребує згоди орендодавця, при цьому орендар залишається відповідальним перед орендодавцем за виконання договору оренди.

Право орендного землекористування є платним. Орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі орендну плату за землю, розмір, умови і строки внесення якої встановлюються за згодою сторін у договорі оренди, крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 р. Орендна плата справляється у грошовій

формі. За згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати. Розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, здійснюються виключно у грошовій формі. Враховуючи практичну відсутність земельного ринку в Україні внаслідок багаторічної дії земельного мораторію, розміри орендної плати за землі сільськогосподарського призначення були невеликими. За підсумками 2019 року середня оренда плати один гектар сільськогосподарських земель становила 3518 грн., тобто приблизно 100 євро [11]. Але в умовах воєнного стану та відкриття ринку земель ця цифра значно зросла.

Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, по завершенню строку договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення має право на: а) поновлення договорів оренди землі, яке здійснюється в порядку, передбаченому у ст. 126-1 ЗК України; б) переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк, порядок реалізації якого врегульований у ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

Крім цього, у ст. 9 Закону України «Про оренду землі» закріплено переважне право орендаря на отримання орендованої земельної ділянки у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні – якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону. При цьому необхідно звернути увагу, що земельну ділянку сільськогосподарського призначення може набувати у власність лише той орендар, який може бути суб'єктом права приватної власності на такі землі. Тобто, орендарі, які є іноземними суб'єктами, таке право не набувають.

Висновки. Таким чином, право приватної власності на землі сільськогосподарського призначення в Україні є найбільш повним правом, яке дає можливість використовувати землю для агробізнесу. Водночас воно має ряд істотних обмежень: а) суб'єктами права власності на землю сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України та юридичні особи України; б) іноземні суб'єкти зможуть набувати право приватної власності на землі сільськогосподарського призначення в Україні лише після схвалення такого рішення на референдумі; в) до 1 липня 2021 р. в Україні діяв мораторій на відчуження земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського та особистого селянського господарства і земельних часток (паїв), при цьому остаточні обмеження були зняті лише з 1 січня 2024 р.; г) земельні ділянки сільськогосподарського призначення надаються громадянам України та юридичним особам України із певним чітко визначним цільовим призначенням, самостійного змінювати яке власник не має права; д) в Україні землі сільськогосподарського призначення підлягають особливій правовій охороні.

В той же час, право оренди є одним із найбільш поширених правових титулів на використання земель сільськогосподарського призначення для ведення агробізнесу в Україні. Його перевагами є відсутність обмежень щодо кола орендарів та розмірів земельних ділянок, які можуть бути орендовані для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Водночас додаткові ризики при веденні агробізнесу на орендованих земельних ділянках може створювати потреба дотримуватись мінімальних строків оренди земель сільськогосподарського призначення та цільового призначення земельної ділянки; необхідність набувати право орендного (суборендного) землекористування із земель державної чи комунальної власності виключно через земельний аукціон; неможливість викупу земельної ділянки сільськогосподарського призначення орендарем, який є іноземним суб'єктом, у випадку продажу її власником.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Інфографіка: Структура українських земель та співвідношення кількості чорноземів в Україні та інших європейських країнах. Електронний ресурс. URL: <https://land.gov.ua/info/infografika-struktura-ukrainskykh-zemel-ta-spivvidnoshennia-kilkosti-chornozemiv-v-ukraini-ta-inshykh-ievropeyskykh-krainakh>.
2. Зануда А. Земля України: скільки її, кому належить і хто на ній працює. BBC News. Ukraine. URL: <https://www.bbc.com/ukrainian/features-50223336>.
3. У Раді заблокували підписання закону про ринок землі. URL: <https://www.rbc.ua/ukr/news/rade-zablokirovali-podpisanie-zakona-rynke-1585646675.html>.
4. Закон про землю хочуть заблокувати через суд. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2020/04/3/658945>.
5. Мірошніченко А.М. Земельне право України: підручник. Київ. Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2009. С. 233.
6. Шульга М.В. Право землекористування та його види. Земельне право України: підручник / В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. К: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. С. 189.

7. Стратегія секторної конкурентоспроможності для України – фаза III: Політика щодо інвестування у сільське господарство: Україна. URL: http://www.oecd.org/globalrelations/Agricultural_Investment_Policies_Ukraine_UKR.pdf.
8. Юрченко Е.С. Право сільськогосподарського землекористування в Україні: теоретичні та практичні аспекти: монографія. Київ.Алерта, 2019.234 с. С. 124-125.
9. Розвивай власний аграрний бізнес. URL: <https://landbank.spfu.gov.ua>.
10. Мірошніченко А. Зобов'язальні права користування земельною ділянкою. Право України. 2012. № 7, с. 40–49.
11. Вінокуров Я. Opendatabot: кількість аукціонів з оренди сільгоспземель за 3 роки зросла вдвічі. URL: <https://hromadske.ua/posts/opendatabot-kilkist-aukcioniv-z-orendi-silgospzemel-za-3-roki-zroslo-vdvichi>.