

## ГЕНЕЗИС ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ ПРО ВІДНОСИНИ МАЙНОВОГО НАЙМУ У СФЕРІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

**Карпиш Б.В.,**

*аспірант кафедри земельного та аграрного права*

*ННІ права КНУ імені Тараса Шевченка*

*ORCID: 0009-0002-9253-0334*

*e-mail: rakapysh@ukr.net*

**Карпиш Б.В. Генезис законодательства Украины про відносини майнового найму у сфері використання земель.**

Стаття присвячена аналізу генезису законодавства України щодо відносин майнового найму у сфері використання земель. Досліджується процес становлення та розвитку правових норм, що регулюють орендні земельні відносини, починаючи з кінця 1980-х років і до сьогодення. Основна увага зосереджується на ключових законодавчих актах, які вплинули на формування нормативної бази майнового найму (оренди) земель, включаючи Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Закон України «Про оренду землі» та інші нормативні акти.

Аналізується вплив конституційних засад на регулювання відносин оренди землі, включаючи положення Конституції України щодо права власності на землю як основного національного багатства.

Значну увагу приділено правовим змінам, що відбувалися у контексті реформування земельних відносин в умовах незалежної України. Зокрема, досліджується перехід від радянської системи землекористування до ринкових механізмів оренди, вплив євроінтеграційних процесів на правове регулювання орендних відносин. Угода про асоціацію між Україною та Європейським Союзом, а також рішення Європейського суду з прав людини у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» стали каталізаторами змін у земельному законодавстві, що сприяли лібералізації ринку землі та впровадженню нових механізмів регулювання майнового найму.

У статті також розглянуто зміни у законодавстві, що відбулися у період воєнного стану, запровадженого у 2022 році, та їх вплив на регулювання земельних орендних відносин.

Незважаючи на значний прогрес у розвитку законодавства про майновий найм у сфері використання земель, залишається низка проблем, пов'язаних із неузгодженістю земельного та цивільного законодавства, захистом прав орендарів і орендодавців, а також необхідністю подальшого вдосконалення правового регулювання земельних орендних відносин. Подальший розвиток законодавства має бути спрямований на підвищення інвестиційної привабливості земельного ринку, удосконалення механізмів захисту прав учасників орендних відносин та забезпечення ефективного використання земельних ресурсів України.

**Ключові слова:** земельне законодавство, майнові відносини, майновий найм, оренда землі, право землекористування, використання земель, земельні правовідносини.

### **Karapysh B.V. Genesis of Ukrainian legislation on property lease relations in the sphere of land use.**

The article is dedicated to analyzing the genesis of Ukrainian legislation on property lease relations in the sphere of land use. It examines the process of formation and development of legal norms regulating land lease relations from the late 1980s to the present. The main focus is on key legislative acts that have influenced the formation of the regulatory framework for property lease (rental) of land, including the Land Code of Ukraine, the Civil Code of Ukraine, the Law of Ukraine «On Land Lease,» and other normative acts.

The influence of constitutional principles on the regulation of land lease relations is analyzed, including the provisions of the Constitution of Ukraine regarding the right of ownership of land as a fundamental national asset.

Significant attention is given to legal changes that have occurred in the context of land relations reform in independent Ukraine. In particular, the transition from the Soviet system of land use to market-based lease mechanisms and the impact of European integration processes on the legal regulation of land lease relations are examined. The Association Agreement between Ukraine and the European Union, as well as the decision of the European Court of Human Rights in the case of «Zelenchuk and Tsytsyura v. Ukraine,» have become catalysts for changes in land legislation, promoting the liberalization of the land market and the introduction of new mechanisms for regulating property lease.

The article also considers legislative changes that took place during the martial law period introduced in 2022 and their impact on the regulation of land lease relations.

Despite significant progress in the development of legislation on property lease in the field of land use, several issues remain, including inconsistencies between land and civil legislation, the protection of the rights of tenants and landlords, and the need for further improvement of the legal regulation of land lease relations. The further development of legislation should aim at increasing the investment attractiveness of the land market, improving mechanisms for protecting the rights of participants in lease relations, and ensuring the effective use of Ukraine's land resources.

**Key words:** land legislation, property relations, property lease, land lease, land use rights, land use, land legal relations.

**Постановка проблеми.** Важливе значення для розуміння юридичної природи відносин майнового найму у сфері використання землі має аналіз конституційних та законодавчих засад їх становлення та розвитку. Адже, як зазначає В.В. Носік, «своєчасне прийняття законів дозволяє ефективно забезпечувати регулювання суспільних відносин, тоді як їх відсутність або ж неузгодженість прийнятих у різний час нормативно-правових актів гальмує розвиток правовідносин не лише у сфері використання землі як об'єкта права власності Українського народу, а й у будь-якій суспільній діяльності» [1, с. 33]. Особливо зростає актуальність дослідження генезису законодавства про відносини майнового найму у сфері використання земель в умовах війни та подальшої повоєнної відбудови України, з огляду на необхідність раціонального використання земель, залучення інвестицій, забезпечення соціальної стабільності, економічного розвитку держави та доступу до праці на землі на взаємовигідних умовах.

**Мета дослідження** полягає в проведенні аналізу етапів та особливостей становлення законодавства про відносини майнового найму у сфері використання земель в Україні, а також виявлення проблем та перспектив розвитку цієї сфери правових відносин.

**Ступінь дослідження теми.** Дослідження правових аспектів оренди земель а також генезису відповідного законодавства проводилися багатьма українськими науковцями, зокрема: В.В. Носіком, В.М. Єрмоленком, Т.О. Коваленко, П.Ф. Кулиничем, Р.І. Марусенком, А.М. Мірошніченком, І.В. Спасибо-Фатєєвою, Н.І. Титовою, Т.О. Третяком, М.М. Бахуринською, О.І. Засць, С.І. Марченко, О.С. Панасюком, Е.С. Юрченко та іншими. Їх роботи розкривають як історичні, так і сучасні аспекти регулювання орендних земельних відносин, підкреслюючи важливість належного правового забезпечення для ефективного використання земельних ресурсів.

**Виклад основного матеріалу.** Скасування у 1989 р. заборони на оренду земель в Україні стало поштовхом для формування національного законодавства з питань майнового найму (оренди) земель. Прийняття Декларації про державний суверенітет України та Закону «Про економічну самостійність Української РСР» стало основою для подальших змін у земельному законодавстві. З моменту проголошення незалежності України у 1991 році земельні відносини почали перебувати у стані активного реформування.

Концепція переходу Української РСР до ринкової економіки від 01.11.1990 р. передбачала формування ринку в Україні на основі вільного підприємництва в основу якого було запропоновано орендну модель переходу права на землю – «земля, надана у довічне користування, наслідуються шляхом оренди». Пізніше ці положення частково знайшли відображення у Постанові Верховної Ради України від 18 грудня 1990 року «Про земельну реформу» та в Земельному кодексі України (1990 р.). В цей період формуються законодавчі основи орендно-майнових відносин у сфері використання земель та основи багатоукладної економіки шляхом відродження селянських фермерських господарств та інших форм господарювання у сільському господарстві. Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25 червня 1991 року № 1264-ХІІ було визначено, що оренда землі здійснюється у порядку спеціального використання природних

ресурсів, на підставі спеціальних дозволів, зареєстрованих у встановленому порядку, за плату для здійснення виробничої та іншої діяльності, а у випадках, передбачених законодавством, – на пільгових умовах.

Розвиток суспільних відносин, вимоги державного будівництва зумовили суттєве оновлення змісту земельного законодавства [2], 13.03.1992 р. було прийнято Земельний кодекс України в новій редакції та Постанову Верховної Ради України № 2200-XII «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі». Земельний кодекс України (1992 р.) щодо регулювання орендних відносин закріпив зміни, які були зумовлені запровадженням поряд з державною колективною та приватною форм власності.

Поряд з формуванням земельних орендних відносин розпочинається становлення законодавства про особливості використання майна державних підприємств та організацій шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам. На етапі його становлення об'єктом оренди був цілісний майновий комплекс (надалі – ЦМК) та окреме індивідуально визначене майно державних підприємств та їх структурних підрозділів (ст. 4). З 1995 року уточнено поняття ЦМК, яким визнавався «господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданим йому державою державною земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання».

Поряд з правовим регулюванням орендних відносин щодо державного майна починає формуватися законодавство про особливості земельних орендних відносин, особливо у сільському господарстві, питому вагу якого складали укази Президента України.

Так, Указом Президента України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» від 14 жовтня 1993 року № 456/93 передбачено приватизацію об'єктів незавершеного будівництва одночасно з земельними ділянками, відведеними для будівництва цих об'єктів. У разі неможливості передачі земель у приватну власність відповідно до чинного законодавства, вони надаються в оренду не менш як на 50 років з правом першочергового їх придбання орендарем або його правонаступником у разі зняття заборони на передачу зазначених ділянок у приватну власність. Єдина вимога до орендарів – відсутність у статутному фонді частки державної власності.

Ряд указів Президента України було спрямовано на прискорення реформування земельних і майнових відносин у сільському господарстві. Враховуючи заборону на відчуження земель сільськогосподарського призначення, реалізація прав на землю та майно здійснювалась на орендних засадах (Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 року № 666/94; «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» від 12 липня 1995 року № 608/95 та ін.). Цими указами було запроваджено новий об'єкт земельно-майнових орендних відносин – частка землі (паю), пізніше – земельна частка (пай) та майновий пай.

Прийняття Конституції України ознаменувало новий етап розвитку законодавства про майновий найм (оренду) земельних ділянок на принципово нових засадах. Як слушно зазначає В.В. Носік, зміст статей 13, 14, 92 Конституції України, свідчить, що здійснення Верховною Радою України правомочності користування землею від імені Українського народу зобов'язує Парламент приймати закони, у яких мають бути визначені правовий режим землі як основного національного багатства, правове становище фізичних і юридичних осіб як суб'єктів земельних правовідносин, підстави, порядок набуття і реалізації громадянами, юридичними особами і державою права власності на землю, а також гарантії захисту суб'єктивних прав на землю, виконання обов'язків власниками і землекористувачами щодо охорони і раціонального використання землі, збереження навколишнього природного середовища, організаційно-правові засади діяльності інших органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері регулювання земельних відносин [1, с. 185].

В 1998 році правові засади набуття, реалізації і припинення права на оренду земельної ділянки були закріплені в Законі України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV, який, як зазначає О.М. Пашенко, є комплексним законодавчим актом, який детально регулює всі види земельно-орендних відносин, та є одним із успішних прикладів кодифікації земельного законодавства [3]. Варто зазначити, що в ст. 4 Закону до об'єктів оренди було віднесено також земельні ділянки з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, що розташовані на них, якщо це передбачено договором оренди. Законом закріплювалась і обігоздатність права оренди.

Водночас, орендні відносини, які виникали щодо земельних часток паїв, залишались сферою підзаконного правового регулювання, лише у 2003 р. Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 5 червня № 899-IV правовий режим земельної частки (паю) як об'єкта орендних правовідносин був визначений на законодавчому рівні.

Застарілість норм ЗК України 1992 р. та їх невідповідність і суперечність із рядом законодавчих актів та підзаконним регулюванням земельних відносин зумовили необхідність кардинального оновлення законодавства.

У 2001 році прийнято Земельний кодекс України у новій редакції, в якому визначено загальні засади орендних відносин в Україні. Відповідно до ч. 6 ст. 93 ЗК України відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються законом.

Важливе значення для розвитку відносин майнового найму у сфері використання земель відіграло прийняття у новій редакції ЦК України та кодифікація господарського законодавства. Адже саме з цього моменту до відносин оренди земельної ділянки почали застосовувати паралельно термін майновий найм.

ЦК України (2003 р.) на відміну від ЦК УРСР 1963 р. закріпив у ст. 792 поняття договору найму (оренди) земельної ділянки, згідно з яким наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату. Відповідно до ЦК України земельна ділянка може передаватись у найм разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них, а відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом. Також ЦК України визнав землю нерухомим майном.

Відповідно до Господарського кодексу України (2003 р.) (надалі ГК України) особливості регулювання майнових відносин суб'єктів господарювання визначаються цим Кодексом, а земельні відносини не є предметом регулювання цього Кодексу (ст. 4). Водночас, окремий розділ ГК України присвячено, використанню природних ресурсів, в тому числі на праві користування. Варто зазначити, що в тексті закону застосовуються терміни як найм майна так і оренда. Аналіз ч. 3-4 ст. 291 ГК України свідчить про те, що поняття найм та оренда вживаються як тотожні поняття. Зокрема, відповідно до ч. 4 ст. 291 ГК України «Правові наслідки припинення договору оренди визначаються відповідно до умов регулювання договору найму Цивільним кодексом України».

Оновлення земельного та цивільного законодавства, кодифікація господарського законодавства зумовили прийняття Закону України «Про оренду землі» в новій редакції, яким було врегульовано низку назрілих питань орендних земельних відносин. Зокрема, розширено правовий режим суборенди, права та обов'язки суб'єктів земельної оренди в питаннях раціонального землекористування, орендодавцями земельних ділянок визнано уповноважених власниками осіб та доповнено перелік вимог до договору оренди [4, с. 44-45]. Законом України № 509-VI від 16.09.2008 р. з метою врегулювання відносин щодо використання земель у будівництві та залучення інвестицій було внесено чергові зміни до ЗК України та Закону України «Про оренду» щодо порядку передачі земельних ділянок державної та комунальної власності в оренду, особливостей та обов'язковості продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) права оренди, особливості передачі в оренду земельних ділянок із розташованим на цій земельній ділянці нерухомим майном (будівлями та спорудами), порядку укладення договору оренди та ін.

Не менш важливу роль у становленні відносин майнового найму у сфері використання земель відіграє Угода про асоціацію між Україною, з одного боку, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії та їх державами-членами, з іншого (від 27.06.2014 р.), ратифіковану згідно із Законом України від 16.09.2014 р. № 1678-VII. Вона визначає «стратегічні орієнтири проведення системних політичних і соціально-економічних реформ в Україні, масштабної адаптації вітчизняного законодавства до норм і правил ЄС». Глава 17 Розділу V Угоди про асоціацію визначає економічне та галузеве співробітництво і те, що Сторони співробітничать з метою сприяння розвитку сільського господарства та сільських територій, зокрема шляхом поступового зближення політик та законодавства [5].

Надміру зарегульовану ст. 15 Закону України «Про оренду» було викладено в новій редакції Законом № 191-VIII від 12.02.2015 р., яким суттєво скорочено перелік істотних умов. Погоджуємось із В.В. Шевченком, який зазначає, що «таке навантаження умовами, яке існувало до 12.02.2015 року, швидше завдавало шкоди розвитку ринку оренди землі, аніж захищали права контрагентів. Хоч на сьогоднішній день стаття викладена в новій редакції, однак ще тривалий період у судовій

практиці будуть зустрічатись справи, у яких суддям доведеться зважати та застосовувати саме попередні редакції статті. Тому попри однозначно позитивні зміни у земельних правовідносинах проблемні питання орендних земельних правовідносин даватимуть про себе знати» [6, с. 128].

Певна лібералізація ринку права оренди землі, зумовлена Рішенням ЄСПЛ у справі «Зеленчук і Цицюра проти України», мала наслідком прийняття ряду законодавчих актів, якими запроваджено нові механізми правового регулювання орендно-майнових відносин у сфері використання земель. Зокрема, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» від 10 липня 2018 року № 2498-VIII, запроваджувались нові об'єкти земельних орендних правовідносин (єдині масиви, нерозподілені земельні ділянки, невитребовані частки (паї), врегульовано питання обігу земель, які перебувають в оренді, шляхом укладання договору оренди (суборенди) в порядку обміну правами користування земельними ділянками, визначено особливості передачі в оренду земельних ділянок під полезахисними смугами та змісту таких договорів, особливості використання на умовах оренди земель, на яких розташовані меліоративні системи, об'єкти їх інженерної інфраструктури та окремо розташовані гідротехнічні споруди та ін. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX від 31 березня 2020 року скасовано мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення, змінено систему розпорядження земельними ділянками, удосконалено інститут переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення тощо.

Особливості зміни цільового призначення земельних ділянок, які перебувають у оренді, в тому числі земельних ділянок державної та комунальної власності на яких розташовані будівлі, споруди, що є у приватній власності землекористувача; особливості оренди земельних ділянок, необхідних для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності були предметом законодавчого регулювання Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17 червня 2020 р. № 711-IX.

З початком повномасштабного вторгнення російської федерації розпочався новий етап розвитку орендних земельних відносин в умовах воєнного стану, який триває до сьогодні. Законами України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 року № 2145-IX, «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12 травня 2022 року № 2247-IX визначено автоматичне продовження договорів оренди земель сільськогосподарського призначення, новий порядок укладення таких договорів, права і обов'язки орендарів і орендодавців та ін. Як зазначає О.М. Батигіна, законодавством дійсно встановлено низку спрощень з метою ефективнішого та якнайшвидшого використання всіх можливостей для підтримання виробництва сільськогосподарської продукції на належному рівні [7, с. 171].

**Висновки.** Таким чином, генезис законодавства про відносини майнового найму у сфері використання земель в Україні демонструє динамічний розвиток та ряд позитивних змін, зумовлених розвитком орендних земельно-майнових відносин. Водночас, існують проблеми, пов'язані з недостатньою узгодженістю норм цивільного та земельного законодавства, складнощами у реалізації прав орендарів і орендодавців, а також необхідністю подальшого вдосконалення механізмів захисту прав учасників земельних орендних відносин. Подальше реформування законодавства про оренду земель має бути спрямоване на поліпшення інвестиційного клімату та ефективне використання земель, що сприятиме розвитку національної економіки, зростанню добробуту населення і забезпеченню продовольчої безпеки країни.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Врублевський О. Розвиток земельного законодавства в Україні 1990-2011 роки. URL: <https://www.csi.org.ua/activity/rozvytok-zemelnogo-zakonodavstva-v/>.
2. Носік В.В. Проблеми здійснення права власності на землю Українського народу. Дис.... докт. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний університет імені Тараса Шевченка. Київ. 2006. 366 с.

3. Пащенко О.М. Розвиток і кодифікація земельного законодавства України: дис. канд. юрид. наук: 12.00.06. Одеса, 2001. 184 с.
4. Вилегжаніна В.В. Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2018. 200 с.
5. У ВС обговорили особливості адаптації земельного законодавства України до вимог ЄС та гарантії прав на землю. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1133987/>.
6. Шевченко В.В. Реалізація принципу свободи договору в земельному праві України. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ, 2016. 197 с.
7. Батигіна О.М. Продовольча безпека: історія розвитку та сучасний стан правового регулювання. *Аграрне та земельне право України: сучасна парадигма і перспективи розвитку*: колективна монографія / за ред. д.ю.н., проф. А.П. Гетьмана та д.ю.н., проф. Т. В. Курман. Харків: Юрайт, 2022. 576 с. С. 154–179.