

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.87.2.34>

ПРИНЦИП СВОБОДИ ДОГОВОРУ В ЗЕМЕЛЬНИХ ОРЕНДНИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ

Марченко С.І.,

*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри земельного та аграрного права
Навчально-наукового інституту права*

*Київського національного університету імені Тараса Шевченка
ORCID: 0000-0001-9169-3233
e-mail: svitlana.marchenko@knu.ua*

Сюйва І.С.,

*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри земельного та аграрного права
Навчально-наукового інституту права*

*Київського національного університету імені Тараса Шевченка
ORCID: 0000-0002-5001-2750
e-mail: isiuiva.knu@gmail.com*

Марченко С.І., Сюйва І.С. Принцип свободи договору в земельних орендних правовідносинах.

У статті досліджено принцип свободи договору в земельних орендних правовідносинах, особливо в контексті сучасних викликів правового регулювання. Визнання земельних ділянок об'єктами ринкового обігу, відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення та необхідність повноенної відбудови України підкреслює значення договірної регуляції земельних відносин.

Особлива увага в статті приділяється аналізу правових аспектів реалізації принципу свободи договору в земельних орендних правовідносинах, його місцю у системі публічно-правових та приватноправових норм, а також особливостям його застосування у зв'язку з воєнним станом та іншими надзвичайними умовами. Визначено, що принцип свободи договору в земельних орендних відносинах є обмеженим унаслідок необхідності забезпечення національної та продовольчої безпеки, захисту прав власників земельних ділянок та ефективного використання землі як основного національного багатства.

Визначено, що реалізація принципу свободи договору в земельному праві має особливості, які обумовлені специфікою об'єкта правового регулювання – землі як основного національного багатства України, що перебуває під особливою охороною держави та необхідності гарантування національної безпеки, продовольчої безпеки, територіальної цілісності. Найбільш яскраво зазначені особливості виражені у земельних орендних правовідносинах. Причому такі особливості залежать від сфери їх виникнення, категорії та виду земельної ділянки, місця розташування, суб'єктного складу орендних земельних відносин тощо. Виявлено ключові аспекти правового регулювання договорів оренди земельних ділянок, зокрема особливості укладення, зміни та розірвання договорів оренди. Окреслено основні обмеження принципу свободи договору у сфері земельних та майнових орендних правовідносин, зокрема обмеження вибору контрагента, форми договору та умов його реалізації.

Зроблено висновок про необхідність подальшого вдосконалення законодавства України з метою реалізації цілей сталого розвитку, підвищення ефективності використання земель, залучення інвестицій в економіку та досягнення оптимального балансу між приватними та публічними інтересами у сфері земельних відносин.

Ключові слова: принцип свободи договору, оренда землі, земельні правовідносини, майнові правовідносини, земельна ділянка, використання земель.

Marchenko S.I., Siuiva I.S. The principle of freedom of contract in land lease legal relations.

The article examines the principle of freedom of contract in land lease legal relations, particularly in the context of modern challenges of legal regulation. The recognition of land plots as marketable assets, the opening of the agricultural land market, and the necessity of Ukraine's post-war reconstruction emphasize the importance of contractual regulation of land relations.

Special attention in the article is given to the analysis of the legal aspects of implementing the principle of freedom of contract in land lease legal relations, its place within the system of public and private law norms, and its application under martial law and other extraordinary circumstances. It is determined that the principle of freedom of contract in land lease relations is limited due to the need to ensure national and food security, protect landowners' rights, and promote the effective use of land as a fundamental national asset.

It is established that the implementation of the principle of freedom of contract in land law has specific features due to the peculiarities of the regulated object—land as Ukraine's primary national wealth, which is under special state protection—and the necessity to guarantee national security, food security, and territorial integrity. These features are most evident in land lease legal relations. Moreover, such features depend on the sphere in which these relations arise, the category and type of land plot, its location, and the composition of the subjects involved in lease relations.

Key aspects of the legal regulation of land lease agreements are identified, including the peculiarities of their conclusion, modification, and termination. The article outlines the main limitations of the principle of freedom of contract in the field of land and property lease relations, particularly restrictions on the choice of counterparties, the form of the contract, and the conditions of its execution.

A conclusion is made about the need for further improvement of Ukrainian legislation to achieve the goals of sustainable development, enhance the efficiency of land use, attract investments into the economy, and find an optimal balance between private and public interests in the field of land relations.

Key words: principle of freedom of contract, land lease, land legal relations, property legal relations, land plot, land use.

Постановка проблеми. Визнання земельних ділянок об'єктами ринкового обігу, відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення передбачає активізацію використання договірної регулювання земельних відносин, що є однією із тенденцій розуміння договору не лише як юридичного факту, різновиду правовідносин, зобов'язання, документу тощо але і як «джерела права, конструкції, здатної до створення індивідуальних правил поведінки для його сторін в силу диспозитивності приватноправового регулювання» [1, с. 172]. Водночас, особливості правового режиму земельної ділянки, визначені Конституцією України, як об'єкта права власності Українського народу та основного національного багатства України, що перебуває під особливою охороною держави (ст. ст. 13, 14 Конституції України), вказують на публічно-правові засади регулювання земельних відносин. Зазначене зумовлює необхідність досягнення балансу приватноправових та публічно-правових інтересів під час реалізації суб'єктивних земельних прав, одним із проявів такого балансу є принципи договірної права, чільне місце серед яких належить принципу свободи договору.

Мета дослідження полягає в аналізі особливостей реалізації принципу свободи договору в земельних орендних правовідносинах з урахуванням обмежень, які передбачені чинним законодавством.

Стан опрацювання питання. Проблематиці свободи договору в юридичній літературі присвячено чимало робіт в різних галузях права. Зокрема, науково-теоретичною основою даного дослідження стали праці вчених в галузі земельного, цивільного, господарського та інших галузей права: Горева В.О., Дзери О.В., Заєць О.І., Єрмоленко В.М., Коваленко Т.О., Кузнецової Н.С., Кулиничка П.Ф., Луць А.В., Майданика Р.А., Марусенка Р.І., Мірошниченка А.М., Носіка В.В., Сидор В.Д., Шевченка В.В., Шульги М.В. та інших.

Водночас, особливості реалізації принципу свободи договору в земельних орендних правовідносинах потребують додаткового дослідження з огляду на сучасний стан, який характеризується надзвичайними умовами правового регулювання (оголошення воєнного стану, ведення активних бойових дій, тимчасова окупація окремих територій, обмеження у доступі до земельної ділянки, забруднення земель та ін.).

Виклад основного матеріалу. Правове регулювання орендних земельних відносин передбачає застосування всієї палітри принципів права, які формуються, в тому числі, під впливом як

правової доктрини так і судової практики. Важливе значення мають основні принципи договірної права ЄС, які визначають диспозитивність правового регулювання договору в європейському просторі, у тому числі свободу договору.

Договірне регулювання земельних відносин набуло поширення та нового якісного змісту зі здобуттям Україною незалежності та переходом до ринкової економіки. Поряд із публічно-правовими методами регулювання земельних відносин, набули поширення приватноправові (договірні), які мають свою специфіку у земельному праві, в тому числі і щодо реалізації принципу свободи договору, який має міждисциплінарний характер.

В доктрині земельного права прийняття Земельного кодексу України 25 жовтня 2001 року розглядається як етап утвердження галузевих принципів у земельному праві, який у ст. 5 буквально закріпив основні галузеві принципи земельного права та земельного законодавства [2, с. 5].

Принципи земельного права не обмежуються лише змістом зазначеної статті, як відомо, вони можуть формуватися на основі теорії земельного права, судової практики та змісту нормативно-правових актів. Зокрема, в юридичній літературі пропонують виокремлювати принципи позитивного права, доктринальні принципи та практично-прикладні принципи [3, с. 190], що повною мірою поширюється і на сферу земельного права. Адже, як зазначає Шевченко В.В., «принцип свободи договору поширюється на земельні правовідносини незалежно від його позитивного закріплення у земельному законодавстві» [2, с. 6].

Принцип свободи договору в земельних відносинах загалом і в земельних орендних відносинах зокрема, відіграє важливе значення на сучасному етапі, оскільки він відображає «об'єктивні властивості, зумовлені закономірностями розвитку певного суспільства та історично властивих йому інтересів, потреб, протиріч і компромісів різних класів або верств населення. З іншого боку □ відображає суб'єктивне сприйняття права членами суспільства, їх моральні та правові погляди, почуття, потреби, що висловлені у різних ученнях, теоріях, напрямках право розуміння» [5]. У земельному праві під свободою договору варто розуміти можливість сторін укласти поіменовані, непоіменовані чи змішані договори, предметом яких виступають земельні ділянки, вибір контрагента, визначення умов договору з урахуванням вимог земельного та цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості [4, с. 174]. Погоджуючись в цілому із зазначеним розумінням свободи договору, варто зауважити, що на сучасному етапі регулювання земельних договірних відносин, дійсно, здійснюється з урахуванням вимог земельного та цивільного законодавства, з огляду на визнання земельної ділянки об'єктом нерухомого майна, об'єктом цивільних прав та об'єктом особливої охорони, проте пріоритет належить конституційним вимогам, оскільки всі землі в межах території України є об'єктом права власності Українського народу та основним національним багатством [6].

Реалізація принципу свободи договору в земельному праві має особливості, які обумовлені специфікою об'єкта правового регулювання – землі як основного національного багатства України, що перебуває під особливою охороною держави та необхідності гарантування національної безпеки, продовольчої безпеки, територіальної цілісності тощо. Найбільш яскраво зазначені особливості виражені у земельних орендних правовідносинах. Причому такі особливості залежать від сфери їх виникнення, категорії та виду земельної ділянки, місця розташування, суб'єктного складу орендних земельних відносин тощо.

Земельні орендні правовідносини, які виникають у сільському господарстві, характеризуються більш вираженою обмеженістю свободи договору як через їх поширеність, адже в основу проведення аграрної та земельної реформ, які були започатковані у 90-х роках минулого століття, було закладено орендну модель використання земель сільськогосподарського призначення, так і через пріоритетність об'єкту земельних орендних правовідносин – земель сільськогосподарського призначення.

Зміст свободи договору розкрито у статтях 3, 6 та 627 Цивільного кодексу України, відповідно до яких «сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості». В науці цивільного права до змісту принципу свободи договору також відносять можливість обирати вид договору (як той, що передбачений законодавством, так і непоіменованій), а також у свободі вибору способу укладення та форми договору.

В теорії земельного права зміст свободи договору трактується більш широко і крім вже зазначених вище проявів, вважаємо доцільним враховувати особливості змісту даного принципу на

різних стадіях реалізації договору, тобто як на стадії його укладання так і на стадії виконання договору [7, с. 103–105]. Зазначений висновок ґрунтується на системі обмежень принципу свободи договору у земельному праві, які запропоновані Шевченком В.В. [4, с. 174].

Зокрема, обмеження принципу свободи договору у земельному за їх дією на відповідних стадіях договірному процесу можуть бути класифіковані на наступні види:

- 1) обмеження волевиявлення контрагентів на вступ у договірні відносини;
- 2) обмеження свободи вибору контрагента за договором;
- 3) обмеження виду договору, що укладається;
- 4) обмеження вибору форми договору;
- 5) обмеження у визначенні умов договору;
- 6) обмеження щодо зміни умов договору;
- 7) обмеження у розірванні договору.

Практично кожен із зазначених проявів свободи договору має специфіку у договірних орендно-земельних відносинах, які зумовлені специфікою реформування земельних та аграрних відносин, необхідністю забезпечення продовольчої безпеки держави, гарантуванням національної безпеки.

Законодавство у сфері реформування земельних та аграрних відносин закріплювало обов'язок сільськогосподарських підприємств та інших суб'єктів господарювання, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, укласти договори оренди земельної частки (паю) з їх власниками (Указ Президента України від 3 грудня 1999 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки»).

Особливості правового режиму земельної ділянки, особливо земель сільськогосподарського призначення (в тому числі земель колективної власності), які виступають об'єктом орендних правовідносин, зумовлюють обмеження у виборі контрагента. Вибір контрагента за договором оренди земельної ділянки передбачає врахування особливостей правового режиму конкретної земельної ділянки, зокрема, цільового призначення, форми власності та місця розташування. Варто відзначити позитивні зміни, які стосуються свободи договору у використанні земель особистих селянських господарств, якщо раніше такі земельні ділянки не могли передаватись в оренду суб'єктам підприємницької діяльності, то сьогодні ці обмеження скасовано. При виборі контрагента договору мають бути враховані Закону України «Про санкції» від 14 серпня 2014 р. № 1644-VII щодо обмежень чи заборон стосовно осіб, до яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції), а також пов'язаних із ними осіб. Зокрема, на виконання цього Закону передбачено заборону бути орендарями та покупцями об'єктів приватизації відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та «Про приватизацію державного і комунального майна», цілісні майнові комплекси яких включають і земельні ділянки.

Свобода вибору форми договору оренди земельної ділянки обмежена положеннями ст. 14 Закону України «Про оренду землі», яка встановлює, що договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Це ж стосується і договору суборенди земельної ділянки.

Визначення умов договору здійснюється з урахуванням норм Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220, Типового договору оренди земельної частки (паю), який затверджений Наказом Держкомзему України від 17 січня 2000 р. № 5 та ін. Зокрема, зазначеними нормативно-правовими актами визначено особливості способу укладення договору, орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення, форми договору оренди, строку дії договору оренди земель, особливостей розірвання та пролонгації договору оренди.

Зокрема, Указом Президента «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» від 2 лютого 2002 року № 92/2002 встановлено плату за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 3 відсотків визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю). Судова практика виходить з того, що дане положення варто тлумачити як рекомендаційне.

Земельне законодавство встановлює мінімальний строк оренди земельних ділянок різних категорій. Зокрема, для земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товар-

ного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди не може бути меншим як 7 років, а у разі, якщо ці земельні ділянки є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, – не може бути меншим як 10 років (ст. 93 Земельного кодексу України).

Реалізація свободи договору на зміну його умов або розірвання договору мали певні особливості після повномасштабного вторгнення РФ на територію України, які були визначені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145-IX від 24 березня 2022 року. Було запроваджено спрощену процедуру передання в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім тих, що перебувають у постійному користуванні осіб, які не належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій), а також земельних ділянок, що залишилися в колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв); автоматичне поновлення договорів оренди без волевиявлення сторін, укладання договорів оренди земельної ділянки лише в електронній формі із засвідченням кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця та ін. 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» від 19 жовтня 2022 року було уточнено приписи щодо набуття та оформлення права оренди земельних ділянок в умовах воєнного стану. Зазначені особливості реалізації свободи договору зумовлені необхідністю забезпечення насамперед публічних інтересів. Як зазначають Коваленко Т.О. та Заєць О.І., земельне законодавство, яке встановлює обмеження земельних прав громадян в умовах воєнного стану, в тому числі і стосовно прав та обов'язків суб'єктів орендних відносин, не завжди є послідовним і нерідко викликає проблеми під час реалізації зазначених обмежень. Зокрема, автоматична пролонгація договорів оренди земель сільськогосподарського призначення неоднозначно оцінювалась практикою і мала приклади судових рішень, що обумовлює необхідність наступних законодавчих змін та/або нових судових позицій [8, с. 23].

Реалізація принципу свободи договору має і інші особливості, які свідчать, що зазначений принцип не має абсолютного характеру та може бути обмежений з метою забезпечення публічних інтересів.

Висновки. Принцип свободи договору в земельних орендних правовідносинах є важливим елементом договірної регулювання земельних відносин, проте його реалізація має суттєві особливості через необхідність узгодження приватноправових та публічно-правових інтересів.

В умовах воєнного стану та інших надзвичайних ситуацій свобода договору в земельних правовідносинах зазнає обмежень, що зумовлені потребами забезпечення національної безпеки, продовольчої стабільності та ефективного і раціонального використання земельних ресурсів. Обмеження принципу свободи договору проявляються на всіх етапах розвитку орендних земельних та майнових відносин, починаючи від вибору контрагента до розірвання договору. Зазначені обмеження встановлюються як на рівні законів, так і підзаконних нормативно-правових актів.

З метою реалізації цілей сталого розвитку, підвищення ефективності використання земель, залучення інвестицій в економіку та досягнення оптимального балансу між приватними та публічними інтересами у сфері земельних відносин необхідно вдосконалювати законодавство, забезпечуючи правову визначеність та стабільність орендних правовідносин, особливо в умовах кризових ситуацій.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Васильєва В.А., Зеліско А.В. Принципи європейського договірного права. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. Івано-Франківськ. 2024. № 64. С. 172–181.
2. Книш В.В. Принципи земельного права України. Автореф. дис. к.ю.н., 12.00.06. Інститут держави і права імені В.М. Корецького НАН України. К., 2006. 21 с.
3. Форсюк В. Філософсько-правові аспекти тлумачення принципів податкового права. *Підприємництво, господарство і право*. 2019. № 5. С. 190–195.

4. 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.
5. Зайчук О.В. Принципи права в контексті розвитку загальної теорії держави і права. С. 22–28. URL: <http://dspace.nbuv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/63854/04-Zaychuk.pdf?sequence=1>.
6. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: монографія. Юрінком Інтер. 2007. 544 с.
7. Марченко С.І. Принцип свободи договору в земельних відносинах у сільському господарстві України. На сторожі земельного ладу: до 20-річчя Земельного кодексу України: тези доповідей учасників Міжнародної науково-практичної конференції (онлайн/офлайн формат) (м. Київ, 26 листопада 2021 р.). За заг. ред. проф. В.М. Єрмоленка. Київ: ФОП Гуляєва В.М., 2021. 344 с. С. 103–105.
8. Коваленко Т.О., Заєць О.І. Обмеження земельних прав громадян в умовах воєнного стану в Україні. *Вісник УжНУ. Серія ПРАВО*. Випуск 76: частина 2. С. 16–23.