

## РОЗДІЛ 6. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.93.2.29>

### ПРАВОВІ ТА ІСТОРИЧНІ АСПЕКТИ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

**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*

**Купчення Л.І.,**

*кандидатка юридичних наук, доцентка,  
доцентка кафедри підприємництва і права  
Полтавського державного аграрного університету  
ORCID: 0000-0003-4504-8158*

**Батигіна О.М., Купчення Л.І. Правові та історичні аспекти оренди земель сільськогосподарського призначення.**

У статті здійснено комплексний історико-правовий аналіз становлення та розвитку інституту оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні. Дослідження спрямоване на з'ясування еволюції правового регулювання орендних земельних відносин у контексті трансформації земельної системи від адміністративно-командної моделі до сучасних ринкових механізмів використання та обігу земель. Визначено, що оренда земель сільськогосподарського призначення на початкових етапах земельної реформи виконувала компенсаторну функцію, фактично замінюючи відсутній ринок землі та забезпечуючи безперервність аграрного виробництва.

У роботі проаналізовано значення Земельного кодексу України 1992 року як базового нормативного акта, що заклав концептуальні передумови формування орендних правовідносин, а також роль Закону України «Про оренду землі» 1998 року і Земельного кодексу України 2001 року у створенні цілісної та системної моделі правового регулювання оренди земель. Обґрунтовано, що інститут оренди поступово трансформувався з похідної форми землекористування у самостійний елемент системи речових прав.

Окрему увагу приділено аналізу правозастосовної практики Верховного Суду, зокрема правові позиції Великої Палати Верховного Суду щодо моменту укладення та набрання чинності договором оренди землі, значення державної реєстрації речових прав, а також правових механізмів поновлення договорів оренди за різними редакціями законодавства. Розкрито проблемні аспекти автоматичної пролонгації договорів та вплив судових підходів на стабільність орендних правовідносин.

Проаналізовано зміни в правовому регулюванні, зумовлені відкриттям ринку земель сільськогосподарського призначення у 2021 році, а також особливості функціонування орендних відносин в умовах воєнного стану. Зроблено висновок про необхідність подальшого вдосконалення законодавства з метою забезпечення балансу інтересів орендодавців і орендарів, підвищення рівня правової визначеності та стабільності аграрних земельних правовідносин.

**Ключові слова:** земельна ділянка сільськогосподарського призначення, оренда землі, договір оренди землі, земельні спори, продовольча безпека, аграрне право, історія становлення інституту оренди земель.

**Batyhina O.M., Kupchenia L.I. Legal and historical aspects of agricultural land leasing.**

The article provides a comprehensive historical and legal analysis of the formation and development of the institution of agricultural land leasing in Ukraine. The study aims to clarify the evolution of legal regulation of land lease relations in the context of the transformation of the land system from an administrative-command model to modern market mechanisms for land use and circulation. It has been determined that the lease of agricultural land in the early stages of land reform performed a compensatory function, effectively replacing the absent land market and ensuring the continuity of agricultural production.

The paper analyses the significance of the 1992 Land Code of Ukraine as a basic normative act that laid the conceptual foundations for the formation of lease relations, as well as the role of the 1998 Law of Ukraine 'On Land Lease' and the 2001 Land Code of Ukraine in creating a comprehensive and systematic model of legal regulation of land leases. It is argued that the institution of lease has gradually transformed from a derivative form of land use into an independent element of the system of property rights.

Particular attention is paid to the analysis of the law enforcement practice of the Supreme Court and the Grand Chamber of the Supreme Court regarding the moment of conclusion and entry into force of a land lease agreement, the significance of state registration of property rights, as well as legal mechanisms for renewing lease agreements under different versions of the legislation. The problematic aspects of automatic contract renewal and the impact of judicial approaches on the stability of lease relations are revealed.

Changes in legal regulation caused by the opening of the agricultural land market in 2021, as well as the peculiarities of the functioning of lease relations under martial law, are analysed. A conclusion is made about the need to further improve legislation in order to ensure a balance of interests between landlords and tenants, increase the level of legal certainty and stability of agricultural land relations.

**Key words:** agricultural land plot, land lease, land lease agreement, land disputes, food security, agricultural law, the history of the establishment of the land lease institution.

**Постановка проблеми.** Оренда земель сільськогосподарського призначення посідає центральне місце в системі сучасних земельних та аграрних правовідносин, визначаючи основи раціонального використання та охорони земель, які є стратегічним ресурсом держави. Її значення зумовлене не лише економічною природою сільськогосподарських угідь як базового засобу виробництва, але й важливою соціальною функцією, пов'язаною із забезпеченням продовольчої безпеки, розвитком сільських територій та формуванням конкурентоспроможного аграрного сектору.

Формування правового регулювання орендних відносин має глибокий історичний характер. Ще в період дії Литовських статутів та феодального права земельні відносини базувалися на поєднанні звичаєвих норм і державних інституцій. Надалі регулювання оренди землі еволюціонувало під впливом різних правових систем, що по-різному визначали можливість приватної власності на землю, характер користування нею та зміст орендних зобов'язань. Лише після відновлення незалежності України, прийняття Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі» розпочалося системне нормативне оформлення інституту оренди землі.

Тож у сучасних умовах відкритого ринку землі, трансформації аграрного та земельного законодавства дослідження правових та історичних аспектів оренди землі сільськогосподарського призначення набуває особливої актуальності. Комплексний аналіз дозволяє не лише з'ясувати еволюцію правового регулювання, але й виявити проблемні питання, визначити тенденції подальшого розвитку та сформулювати пропозиції щодо вдосконалення законодавства.

**Стан опрацювання.** Питання історичних і правових засад орендних відносин були предметом дослідження багатьох провідних українських учених. Зокрема, М.В. Шульга досліджував актуальні правові проблеми оренди земель [1]. Н.В. Ільків у монографічному дослідженні здійснила всебічний аналіз теоретичних і практичних засад оренди земель сільськогосподарського призначення, зосередивши увагу на еволюції правового регулювання відповідних відносин [2].

П.Ф. Кулинич у своїх роботах розглядав правові аспекти використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, акцентуючи увагу на необхідності вдосконалення механізмів правового забезпечення орендних відносин [3]. Вагомий доктринальний внесок у дослідження проблем використання земельних ділянок на умовах оренди також зробили В.І. Андрейцев, В.І. Гордєєв, В.М. Єрмоленко, І.І. Каракаш, П.Ф. Кулинич, Н.Р. Кобецька, Т.О. Коваленко, А.М. Мірошніченко, В.В. Носік, Д.В. Федчишин та інші.

**Метою дослідження** є аналіз правових та історичних аспектів оренди земель сільськогосподарського призначення задля удосконалення чинного законодавства.

**Вклад основного матеріалу.** Після проголошення незалежності Україна успадкувала систему аграрно-земельних відносин, що була побудована на принципі виключної державної власності на землю та повній відсутності ринкових механізмів її використання. Одним із ключових аспектів трансформації аграрної системи стало формування інституту оренди земель сільськогосподарського призначення як основної форми реалізації правомочностей власника на перехідному етапі становлення ринку землі. Завдяки зазначеному вище у наступні три десятиліття оренда землі стала не лише юридичним механізмом, а й економічним інструментом, що забезпечував продовольчу безпеку, стимулював розвиток різних форм господарювання на селі та великотоварного аграрного виробництва. Тому історико-правовий аналіз правових засад оренди є важливим для оцінки ефективності земельної реформи, усунення виявлених недоліків та прогнозування подальших змін.

Формування орендно-земельних відносин у сфері сільського господарства пройшло тривалий час, що дає змогу виділити наступні етапи їх розвитку:

1. 1991–1998 рр. – фундаментальний період для формування нормативно-правових основ орендно-земельних відносин в Україні. Масштабна трансформація земельної системи, перехід від соціалістичної моделі до ринкової, приватизація земель та паювання – усе це вимагало створення нового правового механізму використання земельних ресурсів, насамперед сільськогосподарських. У цей період прийнято наступні важливі нормативно-правові акти: постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» 18.12.1990 № 563-ХІІ та Закон України «Про форми власності на землю» від 30.01.1992 № 2073-ХІІ, що легалізували приватну власність та можливість її відчуження, хоча процес відбувався поступово і був обмежений. Земельний кодекс України 1992 року став основним актом, який до 1998 року регулював оренду землі, хоча й без окремої правової конструкції договору. Також варто нагадати, що діючий на той момент Цивільний кодекс УРСР 1963 року не регулював оренду землі, оскільки земля не визнавалася об'єктом цивільних прав, а земельні відносини мали публічно-правовий характер і регулювалися виключно земельним законодавством та адміністративними актами держави. Найважливішими в аспекті регулювання земельно-орендних відносин стали статті 7, 8, 9, 10, 11, 12, 24, 27, 35, 36 Земельного кодексу України від 3 березня 1992 року. Ними було закладено правові основи формування земельно-орендних відносин, уперше визнано оренду землі формою платного та строкового землекористування, що здійснюється на договірних засадах. Кодекс допустив передачу земель державної, колективної та приватної власності у користування громадянам і юридичним особам, розширивши коло суб'єктів орендних відносин. Водночас оренда розглядалася як похідне право користування, а не самостійне речове право. Отже, спочатку оренда землі була запроваджена у якості проміжного правового механізму, який дозволив сільськогосподарським підприємствам використовувати землю. Доречно підкреслити, що до ухвалення спеціального Закону України «Про оренду землі» правове регулювання оренди було неповним та мало фрагментарний характер, зокрема не були визначені істотні умови договору, порядок його укладення та гарантії захисту прав орендаря. Попри це, Земельний кодекс України 1992 р. створив концептуальні передумови для розвитку інституту оренди землі та став підґрунтям для ухвалення 06.10.1998 року Закону України «Про оренду землі», який став спробою комплексного врегулювання орендних земельних відносин.

2. 1998–2010 рр. – період формування орендних земельних відносин, що ознаменувався, перш за все, прийняттям нового Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року, що стало фундаментальним етапом розвитку інституту оренди. Не менш значимим у цей період стало введення мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення, що багато в чому визначив роль оренди земель у подальших десятиліттях. Через відсутність можливості купівлі-продажу оренда стала заміником ринку землі, що призвело до значної концентрації земель в орендарів, приховування під орендою землі реального відчуження земельних ділянок тощо. З набранням

чинності нового Земельного кодексу України нарешті орендне законодавство було узгоджено із Законом України «Про оренду землі», також було закріплено види оренди землі (короткострокова та довгострокова), визначено максимальний строк оренди – 50 років. Характерними рисами цього періоду стало активне укладення договорів оренди паїв, переважання короткострокових договорів (до 5 років); слабкий захист орендаря як інвестора за рахунок невизначеності мінімального строку оренди, що провокувало нестабільний характер оренди та стримувало довгострокові інвестиції в аграрний сектор. Стало зрозумілим, що переважаючи короткі строки оренди не стимулюють раціональне використання земель, орендарі зовсім не зацікавлені у збереженні родючості ґрунтів, механізм поновлення договорів спірний та постійно створює конфлікти між орендодавцями та орендарями. Разом з тим Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03.2004 року № 220 стала ще одним важливим кроком для формування орендних відносин. У згаданій Постанові № 220 визначено структуру, істотні умови, а також є невід’ємні додатки до договору оренди земельної ділянки.

3. 2013–2021 рр. – період становлення сучасної моделі орендних відносин, коли у законодавстві з’явилося правило щодо мінімального строку оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а саме 7 років (ст. 19 Закону України «Про оренду землі» в редакції від 05.04.2015 року), державної реєстрації права оренди як речового права при укладенні договору оренди земельної ділянки (ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 року № 1952-IV) тощо. Судова практика активно зреагувала на нове законодавство, зокрема багато питань виникло щодо реєстрації договорів оренди землі, що були підписані до 01.01.2013 року, оскільки на той час діяло правило про державну реєстрацію саме договорів оренди землі. Згідно позиції ВП ВС у справі № 696/1693/15-ц від 23.06.2020 року державна реєстрація речового права не є державною реєстрацією договору оренди землі, а тому державна реєстрація речового права не може впливати на момент набрання чинності договором оренди землі, укладеним до 01 січня 2013 року [4]. Отже, якщо не здійснено державну реєстрацію договору оренди землі, укладеного до 01.01.2013 року, то договір чинності не набрав і, відповідно не набуто прав орендаря за договором оренди землі. Також існує нова судова практика щодо моменту набрання чинності договором оренди земельної ділянки. У постанові ВП ВС від 18.04.2023 року у справі № 357/8277/19 визначено, що договір оренди земельної ділянки, укладений після 1 січня 2013 року, не потребує державної реєстрації, а є укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з усіх його істотних умов та його підписання у встановленій простій письмовій формі, якщо інше не узгоджено між сторонами. З моменту укладення договору оренди землі в орендодавця виникає зобов’язання передати орендарю земельну ділянку в користування на визначений у договорі строк, а в орендаря – отримати право на користування земельною ділянкою [5]. 05.12.2019 року Законом України № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» ст. 25 Закону України «Про оренду землі» доповнено умовою, що орендар земельної ділянки зобов’язаний приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди. Тобто тепер використання земельної ділянки неможливе без державної реєстрації права оренди, оскільки відсутні правові підстави для цього. Натомість раніше ВС України у постанові від 13.06.2016 року у справі № 6-643цс16 зазначав, що договір оренди землі набуває чинності з дня проведення його державної реєстрації [6]. Ще одна постанова ВП ВС від 06.03.2024 року у справі № 902/1207/22 встановлює концепцію, що розмежування дати укладення договору оренди землі і дати набрання ним чинності властива законодавству, яке діяло до 1 січня 2013 року. Однак після відповідних законодавчих змін слід розмежовувати момент укладення договору оренди, з якого у його сторін виникають права і обов’язки в зобов’язальних правовідносинах, і момент виникнення на підставі вказаного правочину речового права, який пов’язаний з моментом державної реєстрації такого права [7].

Особливо актуальною також стала проблема автоматичного поновлення договорів, що породило багато спорів. Зокрема у судовій практиці не було однозначної єдності щодо застосування положень ст. 33 Закону України «Про оренду землі» (у редакції до 16.07.2020 року), зокрема у застосуванні процедури поновлення договору по частин 1-5 та по частині 6 (так звана автоматична пролонгація договору оренди земельної ділянки). Детальний аналіз цього питання наведено у Постанові ВП ВС від 31.08.2021 року у справі № 903/1030/19. У постанові детально аналізується ч. 1-5 та ч. 6 ст. 33, які довгий час вважали різними способами продовження орендних відносин,

зокрема ч. 6 ст. 33 вважали автоматичним способом пролонгації орендних відносин без необхідності направлення проєкту додаткової угоди до договору оренди. У вищезазначеній постанові ВП ВС визначає, що частини 5 та 6 ст. 33 Закону встановлюють загальне та спеціальне правила продовження орендних правовідносин [8]. Також існує сучасна судова практика, зокрема Постанова ВС КГС від 06.08.2024 року у справі № 912/300/23, що детально аналізує відмінності поновлення договорів оренди землі по старому та новому орендному законодавству [9]. Суд наголошує, що відповідно до абз. 4 розділу «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» правила, визначені ст. 126-1 ЗК України щодо нового поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення. Суд робить висновок, що поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абз. 4 розділу «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» та поняття «поновлення договору оренди», яке містилось у Законі України «Про оренду землі» у попередній редакції, є змістовно різними. Тобто саме у цей період активно формується судова практика, змінюються підходи до розуміння багатьох проблемних питань укладення, зміни та припинення договорів оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, захисті прав орендодавців від зловживань тощо.

4. 2021 рік і дотепер – період, визначальним для якого стало прийняття Закону України від 31.03.2020 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX, яким з 1 липня 2021 року було скасовано мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення. Ця подія докорінно змінила правову природу оренди землі, зокрема зменшивши кількість довгострокових договорів оренди землі. Оренда перестала бути єдиною формою реалізації майнових прав власника земельної ділянки.

Важливий вплив на розвиток правового забезпечення орендних відносин справило повномасштабне вторгнення РФ на територію України, яке змінило акценти правового регулювання відповідних відносин. Для запобігання проблем з державною реєстрацією та поновленням договорів було тимчасово спрощено процедури оформлення орендних відносин, в першу чергу, задля забезпечення продовольчої безпеки. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 року № 2145-IX передбачав автоматичне поновлення договорів оренди землі на один рік, строк дії яких закінчився після 24 лютого 2022 року. Орендні відносини пролонгувалися без торгів та реєстрації, що значно спрощувало формування орендних відносин у особливий період.

Не менш значимим для цього періоду є екологізація орендного законодавства, яка проявляється у процесі інтеграції екологічних вимог, принципів сталого розвитку та охорони довкілля у правове регулювання орендних відносин. Екологізація орендного законодавства закріплена не в одному нормативно-правовому акті, а є системним явищем в земельному, екологічному та аграрному законодавстві. Наприклад, ст. 5, 91, 96, 103, 106, 206 Земельного кодексу України є ключовими у питаннях екологізації оренди землі. Не поступається у закріпленні цього принципу і Закон України «Про оренду землі», де екологізація орендних відносин має найбільш конкретний прояв (ст. 15, 24, 25, 32), та Закон України «Про охорону земель» (ст. 1, 22, 35). На рівні вище зазначеного законодавства закріпленні обов'язки орендаря використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням і з дотриманням вимог екологічної безпеки; встановленні вимоги щодо збереження родючості ґрунтів, запобігання їх деградації, ерозії та забрудненню; обумовлено необхідність включення до договорів оренди умов про охорону земель, обмеження шкідливого впливу господарської діяльності; запроваджена юридична відповідальність за порушення екологічних вимог під час користування об'єктом оренди тощо.

**Висновки.** Історико-правовий аналіз розвитку оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні дозволяє зробити такі висновки:

1. На початкових етапах розвитку української державності оренда землі замінила собою відсутній ринок землі. 2. Інститут оренди пройшов шлях від фрагментарного регулювання до комплексної системи норм, що ґрунтується на розумінні оренди як окремого речового права. 3. Земельний кодекс України 2001 року та Закон України «Про оренду землі» 1998 року є основою сучасної правової моделі орендних відносин щодо земель сільськогосподарського призначення.

4. Війна створила нові правові виклики, пов'язані з реєстрацією прав, гарантіями орендодавців та забезпеченням продовольчої безпеки. 5. Законодавче регулювання оренди землі на сучасному етапі спрямоване на баланс інтересів власника та орендаря, обмеження щодо строків оренди як елемент публічного інтересу, екологізації та сталого розвитку сільських територій. 6. Відбулася зміна ролі оренди землі з тимчасової форми користування на стратегічний інструмент аграрної політики держави.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Шульга М.В. Актуальні правові аспекти оренди земель. *Юридичний вісник*. 2025. № 1. С. 172–179 URL: [http://www.yurvisnyk.in.ua/v1\\_2025/24.pdf](http://www.yurvisnyk.in.ua/v1_2025/24.pdf).
2. Ільків Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти: *монографія* / за ред. проф., д.ю.н. Н.І.Титової. К., 2007. 296 с. URL: <https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/205/1/Ilkiv%20monograf.pdf>.
3. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: *монографія*. К.: Логос, 2011. 688 с.
4. Постанова ВП ВС від 23 червня 2020 року справа № 696/1693/15-ц URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/90458952> (дата звернення: 06.01.2026).
5. Постанова ВП ВС від 18 квітня 2023 року справа № 357/8277/19 URL: <https://zakononline.ua/court-decisions/show/110367952> (дата звернення: 06.01.2026).
6. Постанова ВС України від 13 червня 2016 року справа № 6-643цс16 URL: [https://protocol.ua/postanova\\_vsu\\_vid\\_13\\_06\\_2016\\_roku\\_u\\_spravi\\_6\\_643tss16/](https://protocol.ua/postanova_vsu_vid_13_06_2016_roku_u_spravi_6_643tss16/) (дата звернення: 06.01.2026).
7. Постанова ВП ВС від 6 березня 2024 року справа № 902/1207/22 URL: <https://zakononline.ua/court-decisions/show/118036819> (дата звернення: 06.01.2026).
8. Постанова ВП ВС від 31 серпня 2021 року справа № 903/1030/19 URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/99890781> (дата звернення: 06.01.2026).
9. Постанова ВС КГС від 06 серпня 2024 року справа № 912/300/23 URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/120925774> (дата звернення: 06.01.2026).

Дата першого надходження рукопису до видання: 07.01.2026

Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 20.02.2026

Дата публікації: 05.03.2026

© Батигіна О.М., Купчення Л.І., 2026

Стаття поширюється на умовах ліцензії СС ВУ 4.0