

УДК 347:349.4

DOI: <https://doi.org/10.17721/1728-2195/2024/1.127-15>

Валерій ЯНКОВСЬКИЙ, асп.

ORCID ID: 0009-0002-8732-8211

e-mail: [valerij.yankovskij.76@gmail.com](mailto:valerij.yankovskij.76@gmail.com)

Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ, Україна

## ОРЕНДНЕ ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ СЬОГОДЕННЯ

**Вступ.** Досліджено орендне право користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення в умовах сьогодення. Установлено, що чинне законодавство в частині оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення зазнало певних змін із запровадженням воєнного стану. Питання, що стосуються оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, порядку її використання, відновлення, установлення відповідальності за порушення у сфері земельних відносин, постійно стають предметом як наукового, так і практичного інтересу.

**Методи.** У дослідженні використано системно-структурний, порівняльно-правовий і формально-логічний методи, які дозволили проаналізувати зміни законодавства та зробити висновки про їх вплив на регулювання суспільних відносин у сфері оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

**Результати.** Доведено, що відносини, які виникають з оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, мають характер зобов'язальних і належать до зобов'язального права. Це обґрунтовується тим, що, по-перше, земельна ділянка передається від орендодавця до орендаря на певний термін, по закінченні якого об'єкт оренди повертається до орендодавця, а отже, користування та володіння ним має тимчасовий характер; до того ж користь від об'єкта оренди отримують і орендодавець (у вигляді орендної плати або інших соціально-економічних ефектів), і орендар (при його використанні в процесі своєї діяльності). По-друге, орендар не має всього обсягу й сукупності прав власника на земельну ділянку, що передається в оренду, проте він має обсяг прав та обов'язків, які визначені укладеним договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що, у свою чергу, обумовлює певні права й обов'язки в орендодавця, а отже, ставить питання про наявність договірних зобов'язань, що, цілком логічно, перебуває у сфері регулювання зобов'язального права.

**Висновки.** Сучасне використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення на умовах оренди зазнало суттєвих змін з огляду на запровадження воєнного стану, що викликало корегування відповідного законодавства, а це, у свою чергу, зумовило корегування обсягу прав і обов'язків орендодавця та орендаря. Крім процедурних змін, змінилася суть правовідносин, що відобразилося у правозастосовній практиці, а саме судовій.

**Ключові слова:** земельна ділянка, землі сільськогосподарського призначення; оренда, земельні відносини, орендар, зобов'язальне право.

### Вступ

**Постановка проблеми.** Сфера сільськогосподарського виробництва передбачає використання земель сільськогосподарського призначення зацікавленими особами при здійсненні ними певної діяльності. Таке користування ділянками сільськогосподарського призначення може відбуватися на різних правових підставах, однією із яких є оренда. Разом із тим питання, пов'язані з орендою землі взагалі та земель сільськогосподарського призначення зокрема, охоплюють широкі категорії суспільних відносин, як-от: що саме може бути об'єктом оренди; хто може бути орендодавцем і орендарем; момент виникнення права оренди землі; правові наслідки порушення визначених умов оренди; погіршення об'єкта оренди; хто може бути організатором земельних торгів; настання форс-мажорних обставин різного характеру, у тому числі проведення бойових дій тощо.

Окремі питання постають при здаванні земельної ділянки в суборенду й за необхідності перевірки використання її за цільовим призначенням. Земельні відносини, які виникають між орендарем та орендодавцем із приводу укладання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, зумовлюють появу взаємних прав та обов'язків, що, у свою чергу, потребує дослідження цієї системи прав і зобов'язань. Крім того, при укладанні договору оренди визначені взаємні права й обов'язки можуть виходити за межі договору, наприклад при сервітуті чи наявності договору емфітевзису.

Своєчасна увага до окреслених питань ще на етапі укладання договору оренди дозволяє уникнути настання негативних наслідків для обох сторін угоди. Водночас сучасні умови використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення на умовах оренди обумовлюють необхідність звернення до відповідного законо-

давства, яке зазнало суттєвих змін щодо орендних відносин із введенням воєнного стану стосовно спрощеного порядку передання земельних ділянок, форми договорів оренди землі, автоматичної пролонгації договорів оренди тощо.

**Аналіз публікацій.** Використання земельної ділянки сільськогосподарського призначення та впорядкування відносин між її орендарем та орендодавцем не раз ставали й стають предметом наукового та практичного інтересу. Окремі аспекти відносин сторін, які мають місце при оренді земельної ділянки сільськогосподарського призначення, у своїх дослідженнях розглядали О. Зигрій (Зигрій, 2017), А. Мірошніченко (Мірошніченко, 2020), В. Ставнюк, Т. Третяк (Ставнюк, & Третяк, 2020), О. Туєва (Туєва, 2007), Д. Савчук, Р. Редька (Савчук, & Редька, 2021) та ін.

Питання захисту чи оспорювання орендного права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення є предметом постійної уваги судів різних ланок і юрисдикцій, оскільки їх розв'язання може перебувати в компетенції господарського, адміністративного суду чи суду загальної юрисдикції. Суттєві зміни в орендних відносинах відбулися з введенням воєнного стану. І перші, і другі обставини відображуються як у судових оглядах, так і в дослідженнях практиків і науковців Н. Гришанової (Гришанова, 2023), Д. Груби (Груба, 2023), І. Лавриненка (Лавриненко, 2022), Д. Навроцького (Навроцький, 2023), О. Осіяна (Осіян, 2022) та ін.

Отже, увага до орендного права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, складність і мінливість механізмів набуття такої ділянки в користування, захисту чи оспорювання орендного права забезпечують актуальність і необхідність досліджень у цьому напрямі.

**Метою і об'єктом** статті є дослідження орендного права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення в сучасних умовах.

#### Методи

У дослідженні було використано системно-структурний, порівняльно-правовий і формально-логічний методи, які дозволили проаналізувати зміни законодавства та зробити висновки про їх вплив на регулювання суспільних відносин у сфері оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

#### Результати

**Аналіз законодавчої бази.** Нормативно-правова база, що врегульовує питання оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, представлена: Земельним кодексом України; Податковим кодексом України; законами "Про оренду землі", "Про землеустрій", "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)", "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"; постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року № 220 "Про затвердження Типового договору оренди землі"; Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин" від 28 квітня 2021 року № 1423-ІХ тощо.

З огляду на введення воєнного стану відбулися суттєві зміни умов оренди земельних ділянок, що знайшло відображення у законодавстві. У правовому полі з'явилися: Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану" № 2145-ІХ; Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 11.04.2022 № 219 "Про затвердження форми книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану"; Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану".

Звертаючись до законодавства, яке врегульовує питання оренди земельної ділянки, слід зазначити таке. Відповідно до ст. 1 Закону України "Про оренду землі", оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Частина 1 ст. 93 Земельного кодексу України визначає, що право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Частиною 1 ст. 792 Цивільного кодексу України встановлено, що за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором термін у володіння та користування за плату. Остання норма міститься у кн. 5 Цивільного кодексу України "Зобов'язальне право". Разом із тим має місце певна наукова дискусія, а також існують розбіжності в законодавстві щодо того, чи є відносини, які виникають з оренди землі, речовим або зобов'язальним правом.

З аналізу відповідного законодавства дійсно вбачається, що внаслідок приписів ч. 5 ст. 6 Закону України "Про оренду землі", п. 2 ч. 1 ст. 4 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій), право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки підлягають

державній реєстрації прав. Отже, в Цивільному кодексі України законодавець відносини з приводу найму (оренди) земельної ділянки включає до зобов'язального, а в іншому законодавчому акті – до речового права.

**Висвітлення наукових позицій.** А. Мирошніченко (Мирошніченко, 2012, с. 42, 47) зазначає, що не всі дослідники поділяють ідею існування дихотомії "речові права – зобов'язальні права", а одночасне існування речових і зобов'язальних прав забезпечує належний правовий арсенал для різноманітного використання майна, зокрема нерухомості. Однак перетворення права оренди землі на речове в чинному законодавстві України є шкідливим, оскільки заважає використанню земельних ділянок на підставі необмеженого кола зобов'язальних прав.

Разом із тим Т. О. Третяк (Третяк, 2021, с. 73, 74) дійшов висновку, що залежно від способу використання земельної ділянки речове право, передбачене ст. 6 Закону України "Про оренду землі", буде різним. Зокрема, якщо земельна ділянка використовується на підставі речового права, передбаченого ст. 6 зазначеного закону для сільськогосподарських потреб, то перед нами договір про встановлення емфітевзису. Якщо ж земельна ділянка на підставі ст. 6 зазначеного закону використовується для забудови, то має місце договір про встановлення суперфіцію. У випадку, коли земельна ділянка не використовується ні для сільськогосподарських потреб, ні для забудови, маємо один із різновидів особистих сервітутів на земельну ділянку. Далі він обґрунтовує шкідливість перетворення договору оренди земельної ділянки на різновид договору про встановлення одного з речових прав на земельну ділянку, оскільки речове право, яке передбачене Законом України "Про оренду землі" і у ст. 6 цього закону назване "правом оренди землі", насправді таким не є, а є одним із різновидів речових прав. При цьому таке речове право не має нічого спільного з правом орендаря за договором оренди земельної ділянки на дії орендодавця зі створення йому умов для використання земельної ділянки.

Ми погоджуємося з тим, що відносини, які виникають з оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, мають характер зобов'язальних і належать до зобов'язального права. Наша позиція обґрунтовується тим, що, по-перше, земельна ділянка передається від орендодавця до орендаря на певний термін, по закінченні якого об'єкт оренди повертається до орендодавця, а отже, користування та володіння об'єктом оренди має тимчасовий характер; до того ж користь від об'єкта оренди отримують і орендодавець (у вигляді орендної плати або інших соціально-економічних ефектів), і орендар (при використанні об'єкта оренди в процесі своєї діяльності). По-друге, орендар не має всього обсягу й сукупності прав власника на земельну ділянку, що передається в оренду, проте він має обсяг прав та обов'язків, визначених укладеним договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що, у свою чергу, обумовлює певні права й обов'язки в орендодавця, а отже, ставить питання про наявність договірних зобов'язань, що, цілком логічно, перебуває у сфері регулювання зобов'язального права.

**Аналіз судової практики.** Викладена вище позиція підтверджується і судовою практикою, що наростає при розв'язанні спірних суперечок, які виникають з оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Так, відповідно до постанови від 02.11.2022 № 922/3166/20 Великої Палати Верховного Суду встановлено, що речове право захищається за допомогою негаторного позову, якщо вчинене особою порушення такого права загалом було можливим для будь-якої особи з кола зобов'язаних за відповідним абсолютним цивіль-

ним правовідношенням (тобто фактично з необмеженого кола осіб) і не створює саме по собі зобов'язального правовідношення. Указане відображено в правових висновках Великої Палати Верховного Суду. У постанові від 18.12.2019 у справі № 522/1029/18, зокрема, встановлено, що позов власника майна про усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном (негаторний позов) відповідає способу захисту, визначеному у п. 3 ч. 2 ст. 16 Цивільного кодексу України, – припинення дії, яка порушує право. Цей спосіб захисту пов'язаний зі вчиненням іншою особою незаконних дій, спрямованих на порушення права, що належить особі. Однієї з умов застосування негаторного позову є відсутність між сторонами спору договірних відносин.

Натомість, якщо порушення було можливе лише як вчинене певною особою через її статус у договірному чи іншому зобов'язальному правовідношенні з власником, то негаторний позов не може бути висунутий, а право власника має захищатися у зобов'язально-правові способи. Отже, обґрунтованими є твердження про те, що позов про розірвання договору оренди земельної ділянки належить до зобов'язально-правових способів захисту, оскільки між сторонами існують договірні правовідносини.

Метою позову є захист інтересів власника як учасника зобов'язальних відносин, а розрахований він на випадки порушення цих прав особою, яка перебуває із власником чи іншим носієм цивільного права в договірних чи інших зобов'язальних правовідносинах. Тобто позов про розірвання договору не є негаторним, як про це зазначено в постановках Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду від 12.06.2019 у справі № 527/600/17 та від 25.03.2020 у справі № 527/605/17. Велика Палата Верховного Суду відступає від висновків Верховного Суду про те, що позовна вимога про розірвання договору оренди землі є негаторним позовом (Постанова ... № 922/3166/20, 2022).

На нашу думку, формування такої практики дозволяє узгодити застосування чинного законодавства з фактичними обставинами справи, що, у свою чергу, формує одностайну правозастосовну сферу у схожих правовідносинах із приводу оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Що стосується врегулювання законодавства, яке викликали відповідні зміни в орендних відносинах стосовно набуття, пролонгації та припинення права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в умовах запровадження воєнного стану, то як представники судової влади, так і фахівці відповідного правового середовища наголошують на таких моментах.

Запровадження воєнного стану не є безумовною форс-мажорною обставиною, яка звільняє сторони від виконання взаємних обов'язків. У разі виникнення спору з власником щодо можливості використання орендованого майна в період воєнного стану саме орендар повинен буде довести, що можливості користування у нього не було, а отже, запровадження воєнного стану й настання форс-мажорних обставин не є підставою для звільнення орендаря від обов'язку сплачувати орендну плату (Осіян, 2022, с. 29).

Стосовно процедурних змін спрощеного передання земельних ділянок в умовах воєнного стану слід зазначити таке: запровадження терміну дії оренди в один рік; установлення розміру орендної плати не більше 8 % від нормативної грошової оцінки; запровадження електронного порядку укладання договору; введення реєстрації договору, а не права; закріплення автоматичного припинення договору після одного року; спрощений спосіб розроблення технічної документації (Груба, 2023; Навроцький, 2023; Осіян, 2022, с. 23, 24).

Зазначимо, що перелічені вище зміни містять певні негативні моменти, серед яких і підвищення корупційних ризиків при передаванні в оренду земельної ділянки без проведення земельних торгів (стосується земель комунальної та державної власності), і встановлення певних обмежень для орендаря у його правах: позбавлення права на компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки, закладення на ній багаторічних насаджень; права змінювати цільове призначення земельної ділянки; переважного права на купівлю орендованої земельної ділянки в разі її продажу.

Утім, судова практика в окремих випадках може формуватися на користь орендаря, навіть в умовах порушення останнім прийнятих зобов'язань за договором оренди.

Як зазначає І. Лавриненко (Лавриненко, 2022), доволі поширеною є практика подання позовів щодо розірвання договорів оренди з підстав істотного порушення умов користування переданою в оренду земельною ділянкою (такі позови подають як безпосередньо орендодавці, так і органи прокуратури, які діють від їхнього імені). Наприклад, у постанові Касаційного господарського суду Верховного Суду від 16.11.2022 у справі № 914/291/22 суд дійшов висновку, що, незважаючи на нецільове використання земельної ділянки, розірвання договору її оренди не тільки не захистить інтереси держави, за захистом яких звернувся прокурор, а навпаки, призведе до їх порушення, оскільки, орендуючи земельну ділянку для ведення фермерського господарства, відповідач сплачує орендні платежі (які наповнюють бюджет), виготовляє сільськогосподарську продукцію для задоволення потреб населення в умовах військового стану й не допускає заліснення спірної ділянки чагарниками (Постанова ... № 914/291/22, 2022).

З аналізу змісту вказаної постанови бачимо, що чинна судова практика враховує, що формальне порушення умов договору оренди (нецільове використання землі) не є безумовною підставою для розірвання договору оренди в судовому порядку, оскільки при вирішенні спору має обов'язково встановлюватися розмір завдання цим порушенням шкоди (Лавриненко, 2022).

#### Дискусія і висновки

Законодавче забезпечення орендного права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення є неоднозначним, тому в окремих випадках воно трактується як речове право, а в окремих – як зобов'язальне. Дослідження орендного права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, аналіз праць науковців, опрацювання судової практики дозволяють дійти висновку, що таке право є різновидом зобов'язального права, оскільки земельні відносини, які виникають між орендарем та орендодавцем із приводу оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, спричиняють появу взаємних прав та обов'язків, які впливають з укладеного договору.

Сучасні умови використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення на умовах оренди зазнали суттєвих змін з огляду на запровадження воєнного стану, що викликало корегування відповідного законодавства, яке, у свою чергу, зумовило корегування обсягу прав і обов'язків орендодавця та орендаря. Крім процедурних змін, змінилася суть правовідносин, що відобразилося у правозастосовній практиці, а саме судовій. Разом із тим формування усталеної судової практики потребує стабільного й незмінюваного законодавства, що нині унеможливлене наявними обставинами, а отже, потребує подальших наукових розробок у цьому напрямі.

## Список використаних джерел

- Гришанова, Н. (2023). *Правові висновки Верховного Суду, які скасували попередню судову практику щодо застосування Закону "Про оренду землі"*. [https://jurliga.ligazakon.net/news/217703\\_pravov-visnovki-verkhovnogog-sudu-yak-skasuvai-poperednyu-sudovu-praktiku-shchodo-zastosuvannya-zakonu-pro-orendu-zeml](https://jurliga.ligazakon.net/news/217703_pravov-visnovki-verkhovnogog-sudu-yak-skasuvai-poperednyu-sudovu-praktiku-shchodo-zastosuvannya-zakonu-pro-orendu-zeml)
- Груба, Д. (2023). *Оренда землі сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану*. <https://attorneys.ua/publication/orenda-zemli-silskohospodarskogo-pryznachennya-v-umovah-voennogo-stanu/>
- Зигрій, О. В. (2017). *Правові проблеми використання земель сільськогосподарського призначення*. <http://dspace.wunu.edu.ua/bitstream/316497/25086/1.pdf>
- Лавриненко, І. (2022). *Спори щодо оренди землі: актуальна судово-практика*. [https://jurliga.ligazakon.net/aktualno/13008\\_spori-shchodo-orendi-zeml-aktualna-sudova-praktika](https://jurliga.ligazakon.net/aktualno/13008_spori-shchodo-orendi-zeml-aktualna-sudova-praktika)
- Мірошниченко, А. М. (2012). *Зобов'язальні права користування земельною ділянкою*. *Право України*, 7, 40–49.
- Мірошниченко, А. М. (2020). *Оренда права на земельну частку (пай) як різновид "зобов'язальної" оренди*. А. П. Гетьман & М. В. Шульга (Ред.). *Актуальні проблеми земельних, аграрних та екологічних відносин в умовах сучасної земельної реформи: збірник матеріалів науково-практичної конференції (м. Харків, 22 травня 2020 року)*. Юрайт, 208–211.
- Навроцький, Д. (2023). *Оренда земельних ділянок під час війни: умови договору та судово-практика*. <https://jur-gazeta.com/publications/practice/sudova-praktika/orenda-zemelnih-dilyanok-pid-chas-viyini-umovi-dogovoru-ta-sudova-praktika.html>
- Осіян, О. (2022). *Актуальна практика розгляду земельних спорів. Спори, що виникають із договорів оренди землі*. [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/2022\\_prezent/Prezent\\_Zemeln\\_sporu\\_1.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2022_prezent/Prezent_Zemeln_sporu_1.pdf)
- Постанова від 02.11.2022 р. № 922/3166/20 Верховний Суд. Велика Палата. [https://verdictum.ligazakon.net/document/107510192?utm\\_source=jurliga.ligazakon.ua&utm\\_medium=news&utm\\_content=jl03&\\_ga=2.213523604.1037710403.1698401356-96019131.1695483333#\\_gl=1\\*17h9ki3\\*\\_gcl\\_au\\*NDYyNjc3NzI0LjE2OTU0ODMzMzI](https://verdictum.ligazakon.net/document/107510192?utm_source=jurliga.ligazakon.ua&utm_medium=news&utm_content=jl03&_ga=2.213523604.1037710403.1698401356-96019131.1695483333#_gl=1*17h9ki3*_gcl_au*NDYyNjc3NzI0LjE2OTU0ODMzMzI)
- Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 16.11.2022 р. у справі № 914/291/22. <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=107552464&red=100003907906fa3cad94b997476e08dd0886e1&d=5>
- Савчук, Д., & Редька, Р. (2021). *Договір оренди сільськогосподарської землі. Як орендарю зберегти право користування та не вкочити в халепу?* [https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine\\_article/EA015188](https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/EA015188)
- Ставнюк, В., & Третяк, Т. (2020). *Правова природа оренди земельної ділянки та її вплив на порядок захисту прав орендаря*. *Юридичні науки*, 3 (114), 49–59. DOI: 10.17721/1728-2195/2020/3.114-11
- Третяк, Т. О. (2021). *Теоретичні проблеми земельно-правового регулювання добросусідства в Україні* [Дис. д-ра юрид. наук: 12.00.06. Київський національний університет ім. Тараса Шевченка].
- Туєва, О. М. (2007). *Про деякі аспекти права власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення*. <https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/10561/1/Tuyeva.pdf>
- [in Ukrainian]. <https://attorneys.ua/publication/orenda-zemli-silskohospodarskogo-pryznachennya-v-umovah-voennogo-stanu/>
- Hryshanova, N. (2023). *Legal conclusions of the Supreme Court, which overturned previous judicial practice regarding the application of the Law "On Land Lease"* [in Ukrainian]. [https://jurliga.ligazakon.net/news/217703\\_pravov-visnovki-verkhovnogog-sudu-yak-skasuvai-poperednyu-sudovu-praktiku-shchodo-zastosuvannya-zakonu-pro-orendu-zeml](https://jurliga.ligazakon.net/news/217703_pravov-visnovki-verkhovnogog-sudu-yak-skasuvai-poperednyu-sudovu-praktiku-shchodo-zastosuvannya-zakonu-pro-orendu-zeml)
- Lavrynenko, I. (2022). *Land lease disputes: current case law* [in Ukrainian]. [https://jurliga.ligazakon.net/aktualno/13008\\_spori-shchodo-orendi-zeml-aktualna-sudova-praktika](https://jurliga.ligazakon.net/aktualno/13008_spori-shchodo-orendi-zeml-aktualna-sudova-praktika)
- Miroshnychenko, A. M. (2012). *Mandatory land use rights*. *Law of Ukraine*, 7, 40–49 [in Ukrainian].
- Miroshnychenko, A. M. (2020). *Lease of the right to a land share (share) as a type of "compulsory" lease. Actual problems of land, agrarian and environmental relations in the context of modern land reform: collection of materials of the scientific and practical conference (Kharkiv, 22.05.2020)*. Yurait, 208–211 [in Ukrainian].
- Navrotskyi, D. (2023). *Lease of land plots during the war: terms of the contract and judicial practice* [in Ukrainian]. <https://jur-gazeta.com/publications/practice/sudova-praktika/orenda-zemelnih-dilyanok-pid-chas-viyini-umovi-dogovoru-ta-sudova-praktika.html>
- Osiian, O. (2022). *Actual practice of consideration of land disputes. Disputes arising from land lease agreements* [in Ukrainian]. [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/2022\\_prezent/Prezent\\_Zemeln\\_sporu\\_1.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2022_prezent/Prezent_Zemeln_sporu_1.pdf)
- Resolution dated November 2, 2022 № 922/3166/20 of the Supreme Court. Great Chamber [in Ukrainian]. [https://verdictum.ligazakon.net/document/107510192?utm\\_source=jurliga.ligazakon.ua&utm\\_medium=news&utm\\_content=jl03&\\_ga=2.213523604.1037710403.1698401356-96019131.1695483333#\\_gl=1\\*17h9ki3\\*\\_gcl\\_au\\*NDYyNjc3NzI0LjE2OTU0ODMzMzI](https://verdictum.ligazakon.net/document/107510192?utm_source=jurliga.ligazakon.ua&utm_medium=news&utm_content=jl03&_ga=2.213523604.1037710403.1698401356-96019131.1695483333#_gl=1*17h9ki3*_gcl_au*NDYyNjc3NzI0LjE2OTU0ODMzMzI)
- Resolution of the Commercial Court of Cassation of the Supreme Court of November 16, 2022 in case № 914/291/22 [in Ukrainian]. <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=107552464&red=100003907906fa3cad94b997476e08dd0886e1&d=5>
- Savchuk, D., & Redka, R. (2021). *Agricultural land lease agreement. How can a tenant preserve the right of use and not get into trouble?* [in Ukrainian]. [https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine\\_article/EA015188](https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/EA015188)
- Stavniuk, V., & Tretiak, T. (2020). *The legal nature of land lease and its influence on the procedure for protecting the rights of the tenant*. *Legal sciences*, 3 (114), 49–59 [in Ukrainian]. DOI: 10.17721/1728-2195/2020/3.114-11
- Tretiak, T. O. (2021). *Theoretical problems of land law regulation of good neighborliness in Ukraine* [Dissertation for ... Dr. Sci. (Law), specialty 12.00.06. Kyiv national university named after Shevchenko] [in Ukrainian].
- Tuyeva, O. M. (2007). *About some aspects of ownership rights of Ukrainian citizens on agricultural land* [in Ukrainian]. <https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/10561/1/Tuyeva.pdf>
- Zyhrii, O. V. (2017). *Legal problems of agricultural land use* [in Ukrainian]. <http://dspace.wunu.edu.ua/bitstream/316497/25086/1.pdf>

Отримано редакцією журналу / Received: 07.12.23  
Прорецензовано / Revised: 24.04.24  
Схвалено до друку / Accepted: 21.06.24

## References

- Hruba, D. (2023). *Orenda zemli silskohospodarskoho pryznachennia v umovakh voiennoho stanu. Lease of agricultural land under martial law*

Valeriy YANKOVSKIY, PhD Student

ORCID ID: 0009-0002-8732-8211

e-mail: valerij.yankovskij.76@gmail.com

Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine

## LEASE RIGHT TO USE AGRICULTURAL LAND PLOTS IN TODAY'S CONDITIONS

**Background.** The article is devoted to the study of the lease right to use agricultural land plots in today's conditions. It has been established that the current legislation regarding the lease of agricultural land has undergone certain changes with the introduction of martial law. Questions related to the lease of agricultural land, the procedure for its use, restoration, establishment of responsibility for violations in the field of land relations are constantly becoming the subject of both scientific and practical interest.

**Methods.** In the course of the research, systemic-structural, comparative-legal and formal-logical methods were used, which made it possible to analyze changes in legislation and draw conclusions about their impact on the regulation of social relations in the field of lease of agricultural land plots.

**Results.** It has been proven that the relations arising from the lease of the agricultural plot of land are binding in nature and belong to the obligation law. This is justified by the fact that, firstly, the land plot is transferred from the lessor to the lessee for a certain period, after which the lease object is returned to the lessor, and therefore the use and ownership of the leased object is temporary. In addition, the lessor receives useful properties from the leased object – in the form of rent or other socio-economic effects, and the lessee when using the leased object in the course of his activity. Secondly, the lessee does not have the entire scope and set of rights of the owner to the land plot that is leased, at the same time, he has the scope of rights and obligations determined by the lease agreement of the agricultural land plot, which in turn determines the presence of certain rights and obligations of the lessor, and therefore raises the question of the existence of contractual obligations, which is quite logically in the sphere of regulation of obligation law.

**Conclusion.** The modern conditions for the use of agricultural land plots under lease conditions have undergone significant changes due to the introduction of martial law, which caused the adjustment of the relevant legislation, which, in turn, led to the adjustment of the scope of rights and obligations of the lessor and lessee. In addition to procedural changes, there were changes in the essence of legal relations, which was reflected in law enforcement practice, namely, judicial practice.

**Keywords:** land plot, agricultural land; lease, land relations, tenant, obligation law.

Автор заявляє про відсутність конфлікту інтересів. Спонсори не брали участі в розробленні дослідження; у зборі, аналізі чи інтерпретації даних; у написанні рукопису; в рішенні про публікацію результатів.

The author declares no conflicts of interest. The funders had no role in the design of the study; in the collection, analyses or interpretation of data; in the writing of the manuscript; in the decision to publish the results.