

ПРАВОВА ПРИРОДА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

ТКАЧУК Євгенія Олександрівна
студентка 1-го курсу ОС «Магістр»
спеціальність «Геодезія і землеустрій»

Науковий керівник
КОЛГАНОВА Ірина Григорівна
к.е.н., доцент кафедри
землевпорядного проектування
Національний університет
біоресурсів і природокористування України,
м. Київ, Україна,
kolganova_i@nubip.edu.ua

Оренда земель сільськогосподарського призначення є однією з ключових правових форм реалізації права користування землею в Україні та виступає важливим інструментом забезпечення ефективного використання аграрного потенціалу держави. Її правова природа поєднує елементи цивільно-правових і земельно-правових відносин. Нормативну основу регулювання орендних відносин становлять положення Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України та Закон України «Про оренду землі», які визначають поняття договору оренди землі, його істотні умови, права та обов'язки сторін, порядок укладення, зміни та припинення.

Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [3].

Особливістю оренди земель сільськогосподарського призначення є спеціальний правовий режим таких земель, зумовлений їх цільовим призначенням та функцією як основного засобу виробництва в аграрній сфері. Законодавство встановлює обмеження щодо зміни цільового призначення, мінімального строку оренди для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також вимоги до раціонального використання та охорони земель.

Правова природа оренди аграрних земель характеризується поєднанням приватного інтересу сторін договору та публічного інтересу держави у забезпеченні продовольчої безпеки, збереженні родючості ґрунтів і сталому розвитку сільських територій. Це зумовлює наявність імперативних норм у регулюванні орендних відносин.

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов

договору та вимог земельного законодавства [3].

Відповідно до ч. 1 ст. 792 Цивільного Кодексу України за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату [4].

Істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); дата укладення та строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови. Якщо договір не містить хоча б одну із зазначених істотних умов, у майбутньому він може бути визнаний неукладеним у судовому порядку. У разі якщо договором оренди землі передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи [1]. Земля може перебувати у власності та у користуванні. Існує декілька різновидів права користування землею. До них належить і право оренди земельної ділянки [2].

В період з 2008 до 2010 років реєстрація правовстановлюючих документів на земельні ділянки здійснювалася Центром державного земельного кадастру згідно з Тимчасовим порядком ведення державного реєстру земель, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 02.07.2003 р. № 174. З 2011 року відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 року № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі», що діяла до 01.01.2013 р., відповідними повноваженнями були наділені територіальні органи Держземагентства за місцем розташування земельної ділянки.

В умовах земельної реформи та відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення оренда зберігає домінуюче значення як форма господарювання, оскільки забезпечує концентрацію земельних масивів без зміни права власності. Таким чином, оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні має складну правову природу, що поєднує договірні засади цивільного права з особливим земельно-правовим режимом, спрямованим на забезпечення раціонального використання та охорони земель як національного багатства.

Список використаних джерел:

1. Договір оренди земельної ділянки. *WikiLegalAid*. URL: https://legalaaid.wiki/index.php/%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D1%96%D1%80_%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B8

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
(дата звернення: 19.02.2026).

2. Екологічне право України : навч. посіб. / Г. І. Грещук, Б. П. Ратушна. Львів : Галицька Видавнича Спілка, 2022. 248 с.

3. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46–47. Ст. 280. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення: 19.02.2026).

4. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.



**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ**

**ЗБІРНИК ТЕЗ МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ
КОНФЕРЕНЦІЇ**

«GEOPOINT»

5-6 березня 2026 року

**PROCEEDINGS OF INTERNATIONAL SCIENTIFIC AND PRACTICAL
CONFERENCE**

«GEOPOINT»

March 5-6, 2026

УДК 332.2/.7:528.4/.9"364"(082)

ISBN 978-617-8798-98-7

«GEOPPOINT»: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, Україна, 5-6 березня 2026 року: матеріали конференції. Київ: НУБіП України. 2026. 332 с.

Рекомендовано Вченою радою факультету землевпорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України (протокол № 5 від 19 березня 2026 року)

У збірнику матеріалів конференції подано результати сучасних наукових досліджень за секціями: землеустрій та кадастр в умовах воєнного стану та повоєнного відновлення, оцінка земель, врахування збитків та управління ризиками, геопросторові технології та ДЗЗ. Розраховано для науково-педагогічних працівників, представників науково-дослідних установ, науковців, спеціалістів установ та фахівців землевпорядного напрямку, аспірантів, студентів.

У разі повного або часткового використання матеріалів збірника посилання обов'язкове. Автори матеріалів несуть повну відповідальність за точність наведених фактів, цитат, власних імен та інших відомостей, відповідаючи принципам академічної доброчесності.

Відповідальні за випуск: І. А. Опенько, О. Д. Грищак