

УДК 349.4:332.28

Курило Володимир Іванович

*доктор юридичних наук, професор,
завідувач кафедри адміністративного та фінансового права
Національний університет біоресурсів і природокористування України*

Kurylo Volodymyr

*Doctor of Law, Professor,
Head of the Department of Administrative and Financial Law
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine
ORCID: 0000-0003-1268-801X*

Адамович Оксана Вікторівна

*PhD, доцент кафедри цивільного та господарського права
Національний університет біоресурсів і природокористування України*

Adamovych Oksana

*PhD, Associate Professor of the Department of Civil and Commercial Law
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine
ORCID: 0009-0005-8678-6060*

Горіславська Інна Вікторівна

*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного та господарського права
Національний університет біоресурсів і природокористування України*

Gorislavska Inna

*PhD, Associate Professor,
Associate Professor of the Department of Civil and Commercial Law
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine
ORCID: 0000-0002-1865-9132*

DOI: 10.25313/2520-2308-2025-12-11729

ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

PROCEDURE FOR AMENDING THE AGRICULTURAL LAND LEASE AGREEMENT

Анотація. Вступ. У статті досліджується порядок внесення змін до договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення в контексті чинного земельного та цивільного законодавства України. Розкрито правову природу змін до договору оренди, співвідношення понять «зміна істотних умов договору» та «переукладення договору», окреслено вимоги до форми, змісту й процедури оформлення відповідних змін.

Мета. Метою статті є комплексний аналіз правового регулювання порядку внесення змін до договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, обґрунтування підстав коригування орендної плати, строку оренди, цільового використання земельної ділянки, а також зміни сторін у зобов'язанні (правонаступництво, відчуження права оренди тощо) а також формулювання практичних рекомендацій щодо удосконалення договірної й правозастосовної практики в цій сфері.

Матеріали і методи. Питанням вивчення історії оренди землі, розвитку безпосередньо договору оренди землі, займалися такі вчені, юристи-практики та науковці як Ю. Вовк, Є. Кельман, Р. Гнідан, І. Кирилюк, Н. Ільків та інші. Досліджено також законодавчі акти останнього часу, що покликані спростити цивільні правочини внесення змін до договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення під час воєнного стану, зокрема, Закон 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», Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» тощо.

Результати. Проаналізовано окремі проблемні аспекти судової практики щодо визнання недійсними додаткових угод, підписаних із порушенням вимог закону або без належних повноважень. На основі узагальнення нормативного матеріалу та наукових підходів сформульовано пропозиції щодо удосконалення договірної практики, зокрема стандартизації умов внесення змін, закріплення типових застережень про порядок погодження нових умов та посилення захисту прав сільськогосподарських товаровиробників.

Перспективи. Зазначено, що результати дослідження мають прикладне значення для практикуючих юристів, органів місцевого самоврядування та суб'єктів господарювання. Обмеженням дослідження є фрагментарність опублікованої судової практики й статистичних даних, що ускладнює формування повної емпіричної бази.

Ключові слова: правочин, договір оренди землі, земельна ділянка сільськогосподарського призначення, зміна договору, додаткова угода, істотні умови договору, орендна плата, судова практика.

Summary. Entry. The article examines the procedure for amending the lease agreement for agricultural land in the context of the current land and civil legislation of Ukraine. The legal nature of amendments to the lease agreement, the correlation of the concepts of “change of the essential terms of the agreement” and “renegotiation of the agreement” are disclosed, the requirements for the form, content and procedure for registration of relevant changes are outlined.

Purpose. The article is aimed at a comprehensive analysis of the legal regulation of the procedure for amending the lease agreement for agricultural land, substantiation of the grounds for adjusting the rent, lease term, intended use of the land plot, as well as changes of the parties in the obligation (succession, alienation of the lease right, etc.), as well as the formulation of practical recommendations for improving contractual and law enforcement practice in this area.

Materials and methods. The issue of studying the history of land lease, the development of the land lease agreement itself, was dealt with by such scientists, practicing lawyers and scientists as Y. Vovk, E. Kelman, R. Gnidan, I. Kyryliuk, N. Ilkiv and others. Recent legislative acts designed to simplify civil transactions for amending lease agreements for agricultural land plots during martial law have also been studied, in particular, the Law of Ukraine “On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on the Restoration of the System of Registration of Lease Rights for Agricultural Land Plots and Improvement of Legislation on Land Protection”, the Law of Ukraine “On Amendments to Certain Legislative Acts Ukraine to create conditions for ensuring food security under martial law”, etc.

Results. Certain problematic aspects of judicial practice regarding the invalidation of additional agreements signed in violation of the requirements of the law or without proper powers are analyzed. On the basis of the generalization of the normative material and scientific approaches, proposals are formulated to improve contractual practice, in particular, to standardize the conditions for making changes, to consolidate standard clauses on the procedure for agreeing on new conditions and to strengthen the protection of the rights of agricultural producers.

Prospects. It is noted that the results of the study are of applied value for practicing lawyers, local governments and business entities. The limitation of the study is the fragmentation of published judicial practice and statistical data, which complicates the formation of a complete empirical base.

Key words: land lease agreement, agricultural land plot, amendment to the agreement, additional agreement, essential terms of the agreement, rent, case law.

Постановка проблеми. Орендні відносини на українських землях почали формуватися ще з X століття, коли великі землевласники — князі, бояри та церковні установи — за умов надлишку земельних угідь стали передавати їх у користування іншим особам. Статтею 14 Конституції України визначено, що земля — основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Проте, доволі складна система реєстрації і практика породжує конфліктні питання, що виникають між орендодавцями та орендарями.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням вивчення історії оренди землі, розвитку безпосередньо договору оренди землі, займалися

такі вчені, юристи-практики та науковці як Ю. Вовк, Є. Кельман, Р. Гнідан, І. Кирилюк, Н. Ільків та інші.

Мета. Метою статті є комплексний аналіз правового регулювання порядку внесення змін до договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, обґрунтування підстав коригування орендної плати, строку оренди, цільового використання земельної ділянки, а також зміни сторін у зобов'язанні (правонаступництво, відчуження права оренди тощо) а також формулювання практичних рекомендацій щодо удосконалення договірної й правозастосовної практики в цій сфері.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до 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. Об'єктами оренди є земельні

ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності.

Угода, що встановлює умови платного користування сільськогосподарською землею, називається договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення (далі — договір ОСП). Необхідність його укладення зумовлена низкою чинників: забезпеченням раціонального використання сільськогосподарських угідь, підвищенням надходжень до бюджету шляхом сплати земельного податку, а також впорядкуванням земельних відносин у цілому. Процедура підготовки та укладення такого договору врегульована Законом України «Про оренду землі» з урахуванням спеціальних положень, визначених Законом № 2698-IX [1].

Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення має низку відмінностей від «звичайного» договору оренди землі. Такі особливості проявляються, зокрема, у такому:

- по-перше, встановлюється особливий мінімальний строк дії договору. Для земель, що використовуються для товарного сільськогосподарського виробництва, фермерських чи селянських господарств, мінімальний строк оренди становить 7 років; для ділянок із багаторічними насадженнями (плодовими, ягідними, горіхоплідними) — 25 років. Для земель, на яких здійснюється гідротехнічна меліорація, строк оренди не може бути меншим за 10 повних років.
- по-друге, для земель державної та комунальної власності передбачено спеціальний строк оренди — 1 рік. Така вимога обумовлена режимом воєнного стану й закріплена у Законі України № 2145-IX та Типовому договорі оренди землі, затвердженому постановою КМУ № 220.
- по-третє, у договорі фіксується обов'язок орендаря сплачувати орендні платежі ще протягом шести місяців у разі дострокового припинення договору з його ініціативи.
- нарешті, у договорі можуть встановлюватися спеціальні вимоги щодо способів обробітку земельної ділянки, збереження та відновлення її родючості тощо.

Частина перша статті 651 Цивільного кодексу України та стаття 30 Закону «Про оренду землі» встановлюють, що зміна чи розірвання договору можлива виключно за взаємною згодою сторін, у письмовій формі, шляхом укладення додаткової угоди, якщо інше прямо не передбачено законом або самим договором.

З огляду на диспозитивність договірних відносин сторони можуть включати до договору будь-які умови, які вважають для себе істотними, зокрема визначити детальний порядок внесення змін: перелік підстав чи обставин для їх ініціювання, форму та строк надсилання відповідної пропозиції тощо.

Якщо сторони не досягають згоди щодо коригування умов договору оренди землі, спір підлягає вирішенню в судовому порядку.

Зміни до договору оренди набирають чинності з моменту їх державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Якщо ж умови договору змінюються на підставі судового рішення, вони вважаються чинними з дня набрання цим рішенням законної сили (якщо інший момент не визначено у самому рішенні) з подальшою державною реєстрацією таких змін.

Серед типових підстав для коригування договору можна виокремити, зокрема:

- спільне волевиявлення сторін щодо уточнення окремих умов;
- зміну строку оренди;
- перегляд розміру орендної плати та порядку її обчислення.

Ініціювати внесення змін має право будь-яка зі сторін у будь-який час. При цьому в договорі доцільно деталізувати процедуру такого ініціювання. Зміна обставин вважається істотною тоді, коли вони трансформувалися настільки, що за умови їх передбачення сторони або взагалі не уклали б договір, або погодили б його на суттєво інших умовах.

Відповідно до статті 126-1 Земельного Кодексу України, у договорі оренди землі, договорі про встановлення земельного сервітуту, а також у договорах про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських цілей чи для забудови може бути передбачено умову про їх поновлення.

Разом із тим така умова не допускається щодо договорів стосовно земельних ділянок державної чи комунальної власності, за винятком випадків, коли на відповідній ділянці розміщені будівлі або споруди, що належать користувачеві чи особі, яка набула право користування цією земельною ділянкою. Якщо в договорі прямо закріплено, що після закінчення строку його дії він підлягає поновленню, то по завершенні цього строку договір вважається поновленим на такий самий строк і на тих самих умовах. Таке поновлення відбувається без укладення сторонами окремого письмового правочину за умови, що жодна зі сторін не подала заяву про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей щодо поновлення договору. Інших дій від сторін для поновлення договору не вимагається.

Сторона, яка не бажає поновлювати договір, зобов'язана не пізніше ніж за один місяць до дня спливу строку його дії звернутися до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно із заявою про виключення відомостей про поновлення договору.

Якщо до дати закінчення строку договору така заява не подана, після настання цієї дати державна реєстрація відповідного речового права автоматично продовжується ще на один строк, тотожний попередньому.

Практичне удосконалення договірної та правозастосовної практики у сфері оренди земель сільськогосподарського призначення передбачає, насамперед, максимально чітку деталізацію умов договору,

зокрема порядку внесення змін, перегляду строку оренди та орендної плати. Доцільно закріплювати у договорі прозорий механізм реагування на істотну зміну обставин, а також зрозумілі правила поновлення договору із URLM на вимоги державної реєстрації. Важливим є належне документування волевиявлення сторін (письмове й електронне листування, додаткові угоди), застосування типових договірних конструкцій, узгоджених із судовою практикою, а також підвищення правової обізнаності орендодавців і орендарів шляхом залучення фахових юристів на стадії укладення та зміни договорів. Це сприятиме зниженню конфліктності, стабільності орендних відносин і раціональному використанню аграрних земель.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Узагальнюючи викладене, договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення постає як особлива договірна конструкція, що поєднує загальні положення цивільного та земельного законодавства з низкою спеціальних вимог. Специфіка такого договору проявляється у встановленні мінімальних строків оренди залежно від цільового використання земель, запровадженні особливих правил для земель державної та комунальної власності в умовах воєнного стану, покладенні на орендаря

додаткових обов'язків щодо сплати орендної плати при достроковому припиненні договору, а також у можливості встановлення спеціальних умов щодо способів обробітку землі та збереження її родючості.

Порядок зміни й поновлення договору оренди землі побудований на засадах диспозитивності та взаємної згоди сторін, але водночас жорстко прив'язаний до вимог щодо письмової форми, укладення додаткових угод і їх державної реєстрації. Законодавець надає сторонам широкий простір для деталізації підстав і процедури внесення змін, у тому числі щодо строку дії договору та розміру орендної плати, однак встановлює чіткі наслідки як для випадків досягнення згоди, так і для ситуацій її відсутності (судовий порядок вирішення спору). Окреме значення має механізм автоматичного поновлення договору за статтею 126–1 ЗК України, який посилює стабільність орендних відносин, але водночас вимагає від сторін належної правової обізнаності та своєчасного реагування через інструмент заяв до Державного реєстру речових прав. У сукупності це свідчить про прагнення законодавця забезпечити баланс інтересів орендодавця й орендаря, стабільність землекористування та ефективний обіг земель сільськогосподарського призначення.

Література

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель : Закон України. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 28. Ст. 97. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text> (дата звернення: 01.12.2025).
2. Земельний Кодекс України. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 01.12.2025).
3. Цивільний Кодекс України: *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 01.12.2025).
4. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#top> (дата звернення: 01.12.2025).
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану : Закон України від 24.03.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text> (дата звернення: 01.12.2025).
6. Гнідан Р.М. Історико-правові аспекти оренди землі в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2017.

References

1. On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on the Restoration of the System of Registration of Lease Rights for Agricultural Land Plots and Improvement of Legislation on Land Protection: Law of Ukraine. Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine (VVR), 2023, No. 28, p.97. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text>
2. Land Code of Ukraine. Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine (VVR), 2002, No. 3–4, art.27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. Civil Code of Ukraine: Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine (VVR), 2003, No. 40–44, p.356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
4. On Land Lease: Law of Ukraine of 06.10.1998. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#top>
5. On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Creation of Conditions for Ensuring Food Security under Martial Law: Law of Ukraine dated 24.03.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>
6. Gnidan R. M. Historical and Legal Aspects of Land Lease in Ukraine. *Scientific Bulletin of Uzhhorod National University*. 2017.