

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ»
ФАКУЛЬТЕТ ЦИВІЛЬНОЇ ТА ГОСПОДАРСЬКОЇ ЮСТИЦІЇ
КАФЕДРА ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА

**ОДЕСЬКІ ГРУДНЕВІ ЦИВІЛІСТИЧНІ ЧИТАНЯ:
ПРИВАТНЕ ПРАВО, ЯК КОНЦЕПТ
В УМОВАХ ВІЙНИ:
ЛЮДСЬКИЙ ВИМІР**

МАТЕРІАЛИ
Всеукраїнської наукової конференції

*Одеса,
12 грудня 2024 року*

Одеса
Фенікс
2024

За загальною редакцією

доктора юридичних наук, професора *Є. Харитонов*,
докторки юридичних наук, професорки *І. Давидової*

Упорядники-укладачі:

Давидова Ірина – д.ю.н., професорка кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія», професорка;

Ткаченко Катерина – лаборантка кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія».

Члени оргкомітету Всеукраїнської наукової конференції:

Андронов Ігор – д.ю.н., професор кафедри цивільного, нотаріального та виконавчого процесу НУ «Одеська юридична академія», професор;

Подцерковний Олег – д.ю.н., зав. кафедри господарського права та процесу НУ «Одеська юридична академія», професор;

Харитонов Олена – д.ю.н., зав. кафедри права інтелектуальної власності та патентної юстиції НУ «Одеська юридична академія», професорка;

Харитонов Тетяна – д.ю.н., зав. кафедри аграрного, земельного та екологічного права НУ «Одеська юридична академія», професорка;

Мінченко Райса – д.ю.н., професорка кафедри цивільного права НУ «Одеська юридична академія», професорка;

Бабич Ірина – к.ю.н., доцентка кафедри цивільного права НУ «Одеська юридична академія», доцентка;

Берназ-Лукавецька Олена – к.ю.н., доцентка кафедри цивільного права НУ «Одеська юридична академія», доцентка;

Матійко Микола – к.ю.н., доцент кафедри цивільного права НУ «Одеська юридична академія», доцент;

Орзіх Юрій – к.ю.н., доцент кафедри цивільного права НУ «Одеська юридична академія», доцент;

Шамота Олександр – асистент кафедри цивільного права НУ «Одеська юридична академія»;

Ткаченко Катерина – лаборантка кафедри цивільного права НУ «Одеська юридична академія».

Одеські грудневі цивілістичні читання: приватне право, як концепт в умовах війни: людський вимір : матеріали Всеукр. наук. конф. (Одеса, 12 груд. 2024 р.) [Електронне видання] / за заг. ред.: д.ю.н., проф. Є. Харитонов, д.ю.н., проф. І. Давидової ; НУ «Одес. юрид. академія». – Одеса : Фенікс, 2025. – 318 с. – Режим доступу:

ISBN 978-617-8430-40-5

Збірник містить матеріали доповідей з теоретичних, історичних і методологічних проблем цивільного права та процесу, господарського права і процесу, аграрного, земельного, екологічного та природоресурсового права та інших галузей приватного права, які були оприлюднені на Всеукраїнській науковій конференції 12 грудня 2024 р. в Національному університеті «Одеська юридична академія».

Збірник спрямований на ознайомлення юридичної громадськості з дослідженням науковців у сфері цивілістики і може бути корисний як у навчальному процесі, так і в науковій діяльності.

УДК 347.1 : 341.9“364”(477)

Матеріали видано за авторською редакцією.

Повну відповідальність за достовірність та якість поданого матеріалу несуть учасники Всеукраїнської наукової конференції, їхні наукові керівники, рецензенти та структурні підрозділи вищих навчальних закладів і установ, які рекомендували ці матеріали до друку.

НА ПОЧАТКУ НАУКОВОГО ШЛЯХУ
ПРОБЛЕМИ АГРАРНОГО, ЗЕМЕЛЬНОГО
ТА ЕКОЛОГІЧНОГО ПРАВА

<i>Кушнір Олександр Олександрович,</i> ОСОБЛИВОСТІ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ	292
<i>Мурашева Катерина Віталіївна,</i> ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ, ЩО ЗАЛИШИЛИСЯ У КОЛЕКТИВНІЙ ВЛАСНОСТІ.....	296
<i>Родрігес Лілія Фаб'янівна,</i> ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ	299

НА ПОЧАТКУ НАУКОВОГО ШЛЯХУ
ПРОБЛЕМИ ЦИВІЛЬНОГО, НОТАРІАЛЬНОГО
ТА ВИКОНАВЧОГО ПРОЦЕСУ

<i>Куліченко Аліна Василівна</i> ВИЗНАННЯ ОСОБИ БЕЗВІСТІ ВІДСУТНЬОЮ ТА ОГОЛОШЕННЯ ПОМЕРЛОЮ ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ	303
<i>Левшина Єлизавета</i> РОЗГЛЯД СУДАМИ СПРАВ ПРО ОБМЕЖЕННЯ ФІЗИЧНОЇ ОСОБИ У ВІДВІДУВАННІ ГРАЛЬНИХ ЗАКЛАДІВ ТА УЧАСТІ В АЗАРТНИХ ІГРАХ.....	307
<i>Циник Анастасія Іванівна, Якимцов Владислав Русланович,</i> ОСОБЛИВОСТІ ВСТАНОВЛЕННЯ ФАКТУ НАРОДЖЕННЯ АБО СМЕРТІ ОСОБИ НА ТИМЧАСОВО ОКУПОВАНІЙ ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ.....	310
<i>Колесниченко Сергій Васильович,</i> ДО ПИТАННЯ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА В СФЕРІ БУДІВНИЦТВА АВТОМОБІЛЬНИХ ДОРІГ	313
<i>Кірсанов Олексій Володимирович</i> ОДЕСЬКОГО ДЕРЖАВНОГО УНІВЕРСИТЕТУ ВНУТРІШНІХ СПРАВ МЕДИЧНІ КРЕДИТИ	316

Родрігес Лілія Фаб'янівна,

студентка 2-го курсу факультету цивільної та господарської юстиції Національного університету «Одеська юридична академія»

Науковий керівник: д.ю.н., професорка Хартонова Т. Є.

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

Оренда землі є одним із найважливіших механізмів у сучасному землекористуванні, що сприяє ефективному управлінню земельними ресурсами, залученню інвестицій та розвитку аграрного сектору України. За останні роки аграрне законодавство України зазнало суттєвих змін, але проблеми в правовому регулюванні орендних відносин залишаються актуальними. До них належать недосконалість механізмів укладення договорів, захисту прав орендарів та орендодавців, а також недостатня прозорість і стабільність земельного ринку.

Законодавча база орендних відносин в Україні представлена Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі», Цивільним кодексом України, а також численними підзаконними актами. Земельний кодекс визначає правові засади оренди та захист прав власників земельних ділянок, тоді як Закон «Про оренду землі» регулює процедуру укладення, продовження, припинення договорів оренди, визначає права та обов'язки сторін, а також регламентує розмір і форму орендної плати [2].

Центральне місце у системі законодавства про оренду земель поряд із ст. 93 «Право оренди земельної ділянки» ЗК України і має в основному бланкетний характер, посідає спеціальне законодавство про оренду земель, серцевиною якого є Закон України «Про оренду землі». Це спеціалізований нормативно-правовий акт вищої юридичної сили, який визначає правові, організаційні, економічні та соціальні умови оренди земель в Україні.

На розвиток цього Закону розроблено низку нормативно-правових актів, які мають на меті створити реальний механізм його реалізації. До таких актів належать, зокрема, постанова Кабінету Міністрів України «Про порядок державної реєстрації договорів оренди землі» від 25 грудня 1998 р., Типовий договір оренди земельної частки (паю), затверджений наказом Держкомзему від 17 січня 2000 р. зі змінами, та ін. [1].

Часто у процесі оренди землі виникають суперечки щодо умов договорів, як-от розмір і форма орендної плати, строки оренди та право

на розірвання договору. Законодавство не завжди забезпечує ефективні механізми захисту прав орендарів та орендодавців, що особливо відчутно у випадку дрібних фермерів і власників паїв.

Незважаючи на те, що реєстрація договорів оренди є обов'язковою, частина договорів залишаються неоформленими через складну процедуру та тривалі строки реєстрації. Недостатня прозорість і відсутність загальнонаціональної бази даних договорів оренди призводять до спекуляцій і шахрайства, що негативно впливає на ринок землі та інвестиційний клімат у країні.

Для ефективного регулювання орендних відносин необхідно забезпечити уніфікацію норм Земельного та Цивільного кодексів, а також підзаконних актів, що стосуються оренди землі. Важливо розробити єдиний законодавчий акт, що міститиме всі необхідні положення з питань оренди землі, спрощуючи процес для сторін.

Функціонування Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно було припинено з метою забезпечення інформаційної безпеки з початком повномасштабного вторгнення. Це фактично заблокувало проведення будь-яких операцій із землею.

Для вирішення цієї ситуації законодавці запровадили спеціальні правила обігу земель під час воєнного стану, спрямовані на забезпечення продовольчої безпеки та можливості обробки сільськогосподарських земель. Зокрема, були введені такі заходи:

- автоматичне поновлення договорів оренди сільськогосподарських земель без необхідності укладення нових угод сторонами;
- спрощена передача земель в оренду для товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року без державної реєстрації права;
- заборона на проведення аукціонів щодо сільськогосподарських земель.

Однак із часом ці тимчасові заходи втратили актуальність. Державні реєстри відновили свою роботу, що створило потребу у поверненні до звичайного регулювання земельних відносин.

У жовтні 2022 року був ухвалений закон № 2698-IX, який скасував більшість обмежень і відновив дію довоєнних норм щодо обігу сільськогосподарської землі.

Після набрання законом чинності автоматичне поновлення договорів оренди було скасовано, а земельні аукціони знову стали можливими для будь-яких категорій ділянок. Спрощені процедури передачі

земель в оренду можуть бути застосовані лише у випадку повторного зупинення функціонування Державного земельного кадастру.

Таким чином, уповноважені органи продемонстрували оперативну реакцію на події: своєчасне зупинення роботи реєстрів забезпечило інформаційну безпеку, введення нових правил допомогло уникнути продовольчої кризи, а скасування воєнних обмежень сприяло поступовому відновленню функціонування ринку землі.

Для захисту прав орендарів та орендодавців важливо передбачити механізми справедливого розв'язання спорів та чітке визначення умов договору, включно з розміром і порядком перегляду орендної плати. Це також включає забезпечення права орендаря на продовження договору оренди та посилення відповідальності за порушення договірних умов.

Володіння та користування земельними ділянками водного фонду на умовах оренди ґрунтується на положеннях цивільного та інших галузей українського законодавства. Згідно зі ст. 9 ЦК України, де визначено, що норми цивільного права мають субсидіарний характер стосовно регулювання земельних та водних відносин і можуть застосовуватися лише у випадках, коли ці відносини не врегульовані спеціальними нормами, доцільно відокремити сфери правового регулювання оренди земель водного фонду між цивільним, земельним і водним законодавством. У рамках цивільно-правового регулювання оренди земель водного фонду визначаються орендна плата, термін користування, порядок передачі земельної ділянки водного фонду в користування та її повернення після завершення договору, а також права й обов'язки сторін щодо володіння і користування цією ділянкою. У свою чергу, земельне та водне законодавство повинне встановлювати спеціальні умови надання в оренду земель водного фонду й водних об'єктів, вимоги щодо використання цих ресурсів, збереження їхнього стану та відповідальність за порушення таких умов [3].

Прийнятий у липні 2023 року закон № 3272-IX спрямований на заміну застарілого права постійного користування землею, що виникло ще в радянський період, на сучасні речові права.

Для цього передбачено трансформацію державних підприємств, які наразі володіють значною кількістю земельних ділянок на праві постійного користування, у акціонерні товариства або товариства з обмеженою відповідальністю, де 100% акцій (часток) перебуватимуть у власності держави. Після реорганізації такі підприємства отримають право оренди на відповідні земельні ділянки.

Ця правова реформа має розв'язати кілька важливих проблем, зокрема:

- збільшити бюджетні надходження, оскільки розмір орендної плати значно перевищує суму земельного податку, який сплачують постійні користувачі;
- зменшити кількість земельних ділянок, що використовуються неефективно або взагалі не використовуються.

Господарське товариство, утворене в результаті реорганізації державного підприємства, після отримання права оренди зможе виступати організатором земельних аукціонів та здавати земельну ділянку в суборенду на вигідних умовах.

Якщо новостворене господарське товариство протягом року з дня його реєстрації не ініціює передачу землі в оренду, його право постійного користування буде припинено (за винятком випадків, коли на ділянці розміщені об'єкти нерухомості, що належать товариству на праві власності), а земельна ділянка (право її оренди) буде виставлена на аукціон розпорядником.

Таким чином, успішна реалізація цих норм закону дасть змогу ефективніше використовувати земельні ділянки та збільшити надходження до місцевих бюджетів.

Отже, оренда землі є важливим елементом аграрної політики України та забезпечує ефективне використання земельних ресурсів. Однак сучасна правова база орендних відносин має ряд недоліків, що ускладнюють розвиток ринку та захист прав орендарів і орендодавців. Запропоновані в цій статті шляхи вдосконалення правового регулювання оренди землі в Україні спрямовані на підвищення прозорості, забезпечення ефективного захисту прав сторін та створення сприятливих умов для розвитку аграрного сектора.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Кузнецова Н. С., Довгерт А. С. Цивільний кодекс України: визнані здобутки кодифікації. *Право України*. 2014. № 2. С. 9–25.
2. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2015. 452 с.
3. Федоров М. М., Ходаківська О. В., Корчинська С. Г., Солов'яненко Н. А. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві на період до 2020 року / за ред. Ю. О. Лупенка, М. М. Федорова. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2012. 60 с