

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

УДК 349.41

DOI 10.31558/2786-5835.2025.2.14

Панасюк Олександр Сергійович

кандидат юридичних наук, суддя Вінницького апеляційного суду,

Бахур Олександр Валерійович

адвокат, доктор філософії в галузі права,

старший викладач кафедри

господарського та адміністративного права

Донецького національного університету імені Василя Стуса

ВИКОРИСТАННЯ ПРЕДМЕТА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ БЕЗ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ОРЕНДИ, ЯК ПІДСТАВА ДЛЯ ЗАХИСТУ ПРАВ ВЛАСНИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

У статті проаналізовано підходи до визначення засобів захисту прав власника земельної ділянки від порушень з боку контрагента за договором оренди землі з моменту його укладення (підписання сторонами) до моменту реєстрації права оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обмежень. Порушено проблемні питання визначення початку дії (чинності) договору оренди, прав і обов'язків сторін за договором оренди землі з часу його укладення (підписання сторонами) і до часу державної реєстрації права оренди та після такої реєстрації. На підставі аналізу законодавства, судової практики та фактичних обставин конкретних справ обґрунтовано доцільність законодавчого уточнення поняття самовільного зайняття земельної ділянки з урахуванням реєстраційної моделі виникнення речових прав, а також запровадження спеціальної адміністративної відповідальності посадових осіб органів державної влади та органів місцевого самоврядування за невжиття заходів щодо припинення користування земельними ділянками без належного оформлення речових прав.

Ключові слова: *договір оренди землі, укладення договору оренди землі, момент виникнення права оренди, засоби захисту сторін до реєстрації права оренди землі, перебіг строку договору оренди землі.*

Постановка проблеми. Сфера сільськогосподарського виробництва охоплює використання земель сільськогосподарського призначення заінтересованими особами у процесі здійснення ними відповідної діяльності. Таке користування земельними ділянками може здійснюватися на різних правових підставах, однією з ключових серед яких є оренда землі. Попри скасування з 31 березня 2020 р. мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX [1], оренда землі й надалі залишається найбільш поширеною формою користування земельними ділянками в агропромисловому секторі України. Сучасний стан правового регулювання орендних відносин у сфері використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення характеризується наявністю низки колізійних та диску-

сійних положень, що безпосередньо впливають на ефективність захисту прав власника земельної ділянки. Особливої актуальності ці питання набувають у період між укладенням (підписанням сторонами) договору оренди землі та державною реєстрацією права оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, коли фактичні орендні відносини вже виникають, проте речове право оренди ще не набуло публічної легалізації.

Нормативне закріплення положення про те, що право оренди земельної ділянки виникає з моменту його державної реєстрації, водночас не усуває правової невизначеності щодо дії самого договору оренди як зобов'язального правочину з моменту його укладення. У практичній площині це породжує питання щодо обсягу прав та обов'язків сторін у так званий «перехідний період», а також щодо можливості й належності застосування засобів цивільно-правового захисту у разі порушення умов договору орендарем до державної реєстрації права оренди.

Відсутність єдиного підходу в законодавстві та судовій практиці до визначення моменту набрання чинності договором оренди землі, а також до співвідношення зобов'язальних і речових елементів орендних правовідносин зумовлює неоднокове тлумачення правових наслідків порушення договору оренди на різних стадіях його існування. Це ускладнює вибір ефективних і належних способів захисту прав власника земельної ділянки, зокрема у випадках самовільного користування землею, невиконання або неналежного виконання договірних зобов'язань орендарем до державної реєстрації права оренди. У зв'язку з цим захист прав сторін договору оренди землі зберігає статус пріоритетного питання як у правозастосовній діяльності, зокрема в судовій практиці, так і в межах науково-теоретичних досліджень.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У більшості наукових досліджень питання захисту прав власника земельної ділянки розглядаються переважно з моменту державної реєстрації права оренди, тоді як проблематика правового режиму договору оренди та можливості застосування засобів захисту у період від його укладення до такої реєстрації залишається висвітленою фрагментарно. Недостатньо дослідженим є також питання визначення початку дії (чинності) договору оренди землі та правової природи прав і обов'язків сторін у «перехідний період», що зумовлює різноспрямовані підходи у судовій практиці. Окремі аспекти відносин сторін, які наявні під час оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, у своїх дослідженнях розглядали О. Зигрій, А. Мірошніченко, В. Ставнюк, Т. Третьак, О. Туєва, Д. Савчук, Р. Редька та ін. Отже, відсутність комплексного наукового підходу до визначення засобів захисту прав власника земельної ділянки залежно від стадії розвитку орендних правовідносин свідчить про наявність невирішеної частини загальної проблеми та забезпечує актуальність і необхідність досліджень у цьому напрямі.

Метою статті є комплексний аналіз правових підходів до визначення та застосування засобів захисту прав власника земельної ділянки у разі порушення договору оренди землі на різних етапах його існування – від моменту укладення (підписання сторонами) договору до моменту державної реєстрації права оренди та після такої реєстрації.

Виклад основного матеріалу. Останніми роками відбулися суттєві позитивні зміни у законодавчому регулюванні орендних земельних відносин та у практиці застосування відповідних норм судами. Так, у лютому 2015 р. законодавчі зміни, внесені Законом України № 191-VIII від 12 лютого 2015 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» [2], визначили лише три істотні умови договору оренди землі, на відміну від тринадцяти передбачених у попередній редакції статті 15 Закону України «Про оренду землі» [3], тобто було суттєво звужено перелік істотних умов договору оренди землі.

Водночас, як і раніше, строк дії договору оренди землі залишився істотною умовою, за відсутності якої, відповідно до приписів частини першої статті 638 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [4], договір вважається неукладеним. Водночас у редакції статті 15 Закону України «Про оренду землі», що діяла до внесення змін Законом України № 191-VIII від 12 лютого 2015 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)», відсутність такої умови визнавалася підставою для відмови у державній реєстрації договору та для визнання його недійсним, що зумовлювало неоднозначне тлумачення серед науковців і практиків правових наслідків відсутності відповідної умови в договорі та її порушення.

Відсутність законодавчої вимоги зазначати у самому договорі кінцевий строк повернення земельної ділянки орендарем орендодавцеві (зокрема у випадках укладення додаткової угоди про продовження строку дії договору оренди землі), а також строк, протягом якого правонабувач (орендар) зобов'язаний здійснити державну реєстрацію свого речового права, у поєднанні зі сталим підходом судової практики щодо визначення початку перебігу строку дії договору оренди з моменту державної реєстрації права оренди земельної ділянки (постанова Верховного Суду України від 13 червня 2016 р. у справі № 6-643цс16) [5], створює передумови для можливих зловживань з боку орендаря.

Зокрема, на практиці це проявляється у штучному продовженні строку дії договору оренди, коли земельна ділянка фактично використовувалася орендарем з моменту укладення договору (підписання його сторонами), тоді як державна реєстрація права оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень здійснюється значно пізніше. Така ситуація дає змогу орендареві фактично продовжувати користування земельною ділянкою на роки поза межами

узгодженого сторонами строку, що істотно порушує баланс інтересів сторін договору оренди землі.

Як слушно зазначають сучасні науковці, реєстрація прав на землю – це юридично визначена, поліфункціональна, вольова діяльність суб'єктів земельних реєстраційних правовідносин, спрямована на внесення передбачених законодавством належно отриманих даних у спеціально призначені для цього офіційні документи уповноваженими державою органами за встановленою процедурою з метою виникнення, зміни або припинення відповідних прав на землю у належних заінтересованих осіб, які її ініціюють, та утвердження останніх як суб'єктів зазначених легалізованих прав [6, с. 24].

З цього приводу необхідно звернути увагу на думку Р. Гнідана, згідно з якою, з огляду на положення частини 2 статті 640 ЦК України, якщо відповідно до акта цивільного законодавства для укладення договору необхідні також передання майна або вчинення іншої дії, договір є укладеним з моменту передання відповідного майна або вчинення певної дії, з урахуванням приписів частини першої статті 17 закону України «Про оренду землі», якою встановлюється, що об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом, а тому реєстрація права оренди і передання після цього земельної ділянки в користування орендареві і є «тією дією», з настанням якої закон пов'язує саме укладення договору оренди землі [7, с. 120].

Незважаючи на це, як законодавець, так і судова практика пішла шляхом, окресленим Верховним Судом України ще у постанові від 13 червня 2016 р. у справі № 6-643цс16.

У частині 1 статті 19 Закону України «Про оренду землі» законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» № 340-ІХ від 05 грудня 2019 р. доповнено двома реченнями такого змісту: «Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права».

Велика Палата Верховного Суду (далі – ВП ВС) у постанові від 6 березня 2024 р. у справі № 902/1207/22 вкотре наголосила на необхідності чіткого розмежування моменту укладення договору оренди землі та моменту виникнення речового права оренди. Так, ВП ВС зазначила, що договір оренди землі є консенсуальним договором (орендодавець зобов'язаний передати орендареві земельну ділянку), який установлює такі права сторін у зобов'язальних правовідносинах: для орендаря – право вимагати передати йому у володіння й користування земельну ділянку; для орендодавця – право на орендну плату та право вимагати використання ділянки відповідно до договору і законодавства.

Важливим є висновок ВП ВС про те, що концепція розмежування дати укладення договору оренди землі і дати набрання ним чинності властива законодав-

ству, яке діяло до 1 січня 2013 р. Однак після відповідних законодавчих змін треба розмежовувати момент укладення договору оренди землі (це момент досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов та підписання для договорів з 1 січня 2013 р.), 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, що відповідає приписам третього речення частини першої статті 19 Закону України «Про оренду землі».

Здавалося б, таке трактування унеможливило користування земельною ділянкою довше, ніж зазначено у договорі оренди, без державної реєстрації права оренди. Але на практиці дотепер трапляються непоодинокі випадки, коли після укладення (підписання сторонами) договору оренди орендар приступає до користування земельною ділянкою без державної реєстрації права оренди (починає використовувати майно, що є предметом договору найму, до його передання наймодавцем (орендодавцем)).

Закон України «Про оренду землі» не визначає акт приймання-передачі як документ, яким здійснюється передання земельної ділянки, а передбачає, що таке передання відбувається шляхом державної реєстрації речового права оренди. Тому земельна ділянка вважається переданою орендарю з моменту державної реєстрації права оренди, і з цього ж моменту в нього виникає відповідне речове право.

Якщо момент укладення договору оренди землі (виникнення в його сторін прав і обов'язків у зобов'язальних правовідносинах) і реєстрація на підставі цього правочину права оренди землі (виникнення в орендаря речового права) не збігаються в часі, то в проміжку між укладенням договору і набуттям орендарем земельної ділянки шляхом реєстрації відповідного речового права договір діє, а сторони мають право захищати свої порушені договірні права зобов'язального характеру зобов'язально-правовими способами. Так, за наявності відповідних підстав орендар може вимагати зобов'язати орендодавця виконати обов'язок з передання земельної ділянки в натурі чи відмовитися від договору й вимагати відшкодувати збитки, а орендодавець натомість може стягнути з орендаря орендну плату.

З моменту ж реєстрації речового права оренди орендар може захищати це право від третіх осіб речово-правовими способами захисту, зокрема вимагати усунення сторонньою особою перешкод у користуванні орендованою земельною ділянкою.

Також треба акцентувати на висновку ВП ВС про те, що умови договору, щодо яких має бути досягнута згода, не повинні суперечити законодавчо визначеним умовам, за яких такий договір може бути укладений (ст. 6 ЦК України). У протилежному випадку правочин (його окремі умови), що не відповідає закону, не створює правових наслідків, на які він спрямовувався, оскільки застосування імперативної норми закону не може залежати від волі приватних осіб.

Тому сторони договору оренди землі не можуть врегулювати свої відносини (визначити взаємні права та обов'язки) у спосіб, який суперечить імперативним нормам абз. 3 ч. 1 ст. 15 та другого речення ч. 1 ст. 19 Закону України «Про оренду землі», зокрема на власний розсуд встановити інші правила визначення дати початку перебігу строку дії цього правочину або не зазначати дати його укладення. Умови договору оренди землі, що не відповідають імперативним нормам Закону України «Про оренду землі», не змінюють визначеного законом моменту, з якого розпочинається перебіг строку дії договору оренди землі [8].

З огляду на наведене правове тлумачення, здавалося б, виключається можливість користування земельною ділянкою понад строк, визначений у договорі оренди, без державної реєстрації права оренди. Проте аналіз правозастосовної практики свідчить про наявність непоодиноких випадків, коли після укладення (підписання сторонами) договору оренди землі орендар фактично приступає до користування земельною ділянкою без здійснення державної реєстрації права оренди. У таких ситуаціях відбувається використання орендарем майна, що є предметом договору найму (оренди), до його належного передання орендодавцем та до виникнення у орендаря речового права, що зумовлює суттєві проблеми щодо визначення правового режиму такого користування та вибору належних засобів захисту прав власника земельної ділянки.

Нормативна конструкція Закону України «Про оренду землі» логічно передбачає розмежування моменту укладення договору оренди землі та моменту набрання ним чинності, що впливає зі структурного поділу правового регулювання: порядок укладення договору оренди врегульовано статтею 16 цього Закону, тоді як питання передання об'єкта оренди після державної реєстрації права оренди земельної ділянки визначено у статті 17, що свідчить про різний юридичний зміст зазначених стадій орендних правовідносин.

Варто констатувати, що здійснення державної реєстрації права оренди земельної ділянки не завжди є можливим у день укладення договору оренди землі або безпосередньо наступного дня з об'єктивних причин, пов'язаних із процедурними, організаційними чи технічними чинниками. Якщо між укладенням договору оренди та державною реєстрацією права оренди спливає строк, об'єктивно необхідний для проведення відповідної реєстраційної процедури, таке зволікання саме по собі не може розцінюватися як перешкода для початку використання земельної ділянки орендарем.

Це зумовлено, зокрема, специфікою використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, для яких своєчасність обробітку та посіву має вирішальне значення. У цьому контексті нетривале фактичне користування земельною ділянкою у період між укладенням договору оренди землі та державною реєстрацією права оренди, за умови дотримання принципів розумності та добро-

совісності, не повинно тягнути негативних правових наслідків для орендаря та не може розглядатися як порушення прав орендодавця. Навіть більше, складно уявити, аби розумний і добросовісний орендодавець вимагав би усунення порушення його прав у зв'язку з тим, що інша сторона договору почала її використовувати до реєстрації права оренди земельної ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, достеменно знаючи, що в силу закону йому забезпечено право на повернення земельної ділянки в строк, який обчислюється з часу саме укладення договору оренди землі (підписання його сторонами).

Водночас на практиці трапляються й випадки доволі тривалого користування земельною ділянкою, яка є предметом договору оренди землі, без державної реєстрації права оренди земельної ділянки за відсутності об'єктивних перешкод для такої реєстрації. Відповідно постає питання, чи забезпечують визначені у постанові ВП ВС від 06 березня 2024 р. у справі № 902/1207/22 зобов'язально-правові способи захист прав власника земельної ділянки від порушень з боку особи, яка уклала договір оренди землі в якості орендаря.

Розірвання договору на вимогу однієї зі сторін є формою цивільно-правової відповідальності за порушення його умов другою стороною, що прямо впливає з приписів частини 2 статті 651 ЦК України. Правовим наслідком розірвання договору є припинення зобов'язання (частина 2 статті 653 ЦК України).

Відповідно до частини 1 статті 759 ЦК України за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у володіння та користування за плату на певний строк. Водночас, як зазначалося вище, до моменту державної реєстрації права оренди у орендаря не виникає речове право користування земельною ділянкою, а отже, відсутній об'єкт, який може бути порушений шляхом, зокрема нецільового використання земельної ділянки.

Такий висновок узгоджується й зі змістом статті 141 Земельного кодексу України (надалі – ЗК України) [9], яка передбачає підстави припинення права користування земельною ділянкою, зокрема через використання земельної ділянки не за цільовим призначенням (пункт «г» частини першої цієї статті). Вочевидь, припинення права користування можливе лише за умови його попереднього виникнення, тоді як право, яке не виникло, не може бути ані порушене, ані припинене.

З огляду на те, що орендодавцем є власник земельної ділянки (частина 2 статті 4 Закону України «Про оренду землі»), а відповідно до частини 1 статті 317 ЦК України власникові належать правомочності володіння, користування та розпорядження належним йому майном, саме власник зберігає повний обсяг речових прав на земельну ділянку до моменту виникнення у орендаря речового права оренди.

Відповідно до частини 1 статті 391 ЦК України та частини 2 статті 152 ЗК України власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не

пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Отже, у період від моменту укладення (підписання сторонами) договору оренди землі до моменту державної реєстрації права оренди земельної ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно належним способом захисту права власності на земельну ділянку у разі будь-якого фактичного користування нею особою, яка не набула речового права у встановленому законом порядку, є негаторний позов про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою та орендарем вже укладено договір оренди земельної ділянки, оскільки сам факт укладення договору не породжує речового права користування до моменту його державної реєстрації.

Навіть більше, відповідно до статті 13 Конституції України земля, яка знаходиться в межах території України, є об'єктом права власності Українського народу, від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією, а кожен громадянин має право користуватися землею права власності народу відповідно до закону. Стаття 14 Конституції України закріплює положення про те, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, право власності на землю гарантується, а набувається і реалізується це право громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону [10].

З наведених конституційних приписів у системному зв'язку з нормами земельного законодавства випливає, що саме власник земельної ділянки несе первинний обов'язок забезпечення її використання за цільовим призначенням. Поряд із правами, передбаченими статтею 90 ЗК України, на власників земельних ділянок покладено обов'язок забезпечувати використання земель за цільовим призначенням.

Отже, до моменту державної реєстрації права оренди земельної ділянки обов'язок забезпечення її використання за цільовим призначенням покладається саме на власника земельної ділянки. У разі виявлення фактичного використання земельної ділянки іншими особами, у тому числі особою, з якою укладено (підписано) договір оренди землі, але право оренди якої не зареєстровано, не за цільовим призначенням, власник зобов'язаний невідкладно вживати заходів, спрямованих на припинення такого порушення землекористування.

Системний аналіз наведених норм цивільного та земельного законодавства дає підстави для висновку, що фактичне використання земельної ділянки на підставі договору оренди землі, який укладений (підписаний сторонами), але за яким речове право оренди не зареєстровано у встановленому законом порядку, треба розцінювати як самовільне зайняття земельної ділянки. Залежно від розміру за-

подіяної шкоди такі дії підлягають кваліфікації за статтею 53-1 Кодексу України про адміністративні правопорушення (надалі – КУпАП) [11] або за відповідною частиною статті 197-1 Кримінального кодексу України (надалі – КК України) [12].

У такому разі можна дійти висновку, що між власником земельної ділянки та особою, яка здійснює фактичне користування землею без належного речового права, виникає не договірне, а деліктне зобов'язання. Фактичне використання земельної ділянки до моменту державної реєстрації права оренди не може розглядатися як реалізація прав та обов'язків сторін договору оренди землі, оскільки передання земельної ділянки від орендодавця орендареві у речово-правовому сенсі ще не відбулося. Натомість такі дії утворюють склад адміністративного або кримінального правопорушення, пов'язаного із самовільним зайняттям земельної ділянки, тобто користуванням землею без належних правових підстав.

Водночас стаття 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» визначає самовільне зайняття земельної ділянки як будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними [13].

Отже, попри істотні трансформації законодавства про оренду землі, зокрема виключення статті 18 Закону України «Про оренду землі» щодо набрання чинності договором оренди землі після його державної реєстрації, поняття самовільного зайняття земельної ділянки не зазнало відповідного коригування. Це зумовило виникнення змістовної нормативної колізії між чинним регулюванням орендних правовідносин та конструкцією об'єктивної сторони адміністративного і кримінального правопорушення, пов'язаного із самовільним зайняттям земельної ділянки.

У результаті особа, яка отримала рішення органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки в оренду, фактично може користуватися нею без укладення договору оренди або/та після його укладення – тривалий час не здійснюючи державну реєстрацію права оренди земельної ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, не наражаючись під час цього на реальні публічно-правові санкції.

Показовими у цьому контексті є дані судової практики: упродовж 2020–2025 рр. загальні місцеві суди фактично не розглядали справ про адміністративні правопорушення, передбачені статтею 53-1 КУпАП, у випадках використання земельних ділянок на підставі укладених, але не зареєстрованих договорів оренди. У всіх 25 розглянутих судами Вінниччини за цей період кримінальних проваджень за статтею 197-1 КК України предметом злочину були земельні ділянки комунальної та державної власності, які використовувались без укладення будь-

яких правочинів на їх використання, що ще раз підтверджує наявність системної прогалини у правозастосуванні.

Як зазначалось, випадки використання земельних ділянок комунальної власності після укладення договору оренди, але до передання земельної ділянки орендареві шляхом реєстрації права оренди на неї в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно є непоодинокими.

Так, у цивільній справі № 147/17/25 прокурор в інтересах держави в особі сільської ради звернувся до суду із позовом, за яким просив розірвати договір оренди землі від 15 липня 2022 р. № 9/22, укладений між сільською радою та фізичною особою, і зобов'язати фізичну особу повернути сільській раді у стані, не гіршому у порівнянні з тим, в якому він одержав в оренду, земельну ділянку шляхом підписання акта приймання-передачі.

Позов мотивований тим, що на підставі рішення сільської ради від 14 липня 2022 р. між сільською радою та фізичною особою укладено договір оренди земельної ділянки водного фонду від 15 липня 2022 р. строком на 15 років. Земельна ділянка передається в оренду без розташування на ній будівель та споруд, але всупереч умовам договору, за яким ділянка передавалась для сінокосіння та умовам її використання за цільовим призначенням, відповідач почав на ній будівництво об'єктів нерухомого майна – каналу для водовідведення.

Суд першої інстанції позов задовольнив, оскільки вважав доведеним факт використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, а обраний позивачем спосіб захисту ефективним для відновлення права територіальної громади на цю ділянку [14].

З таким висновком не погодився Вінницький апеляційний суд з міркувань того, що не можна розірвати реальний договір найму через його невиконання (неналежне виконання), якщо він ще не виконується (майно, що є предметом найму (оренди) ще не передано власником наймачу (орендарю)), відповідно припинити право користування земельною ділянкою, яке не виникло, також не можна [15].

Водночас треба зауважити, що цей же орендар мав в оренді дві інші аналогічні земельні ділянки (фактично всі три ділянки складали єдину прибережну смугу, на якій замість сінокосіння відповідач розпочав будівельні роботи – вириг канал та зробив насип), право оренди на які було зареєстроване до звернення прокурора з позовом. Суд ці договори розірвав і з цим погодився суд апеляційної інстанції, оскільки такий спосіб захисту прав орендодавця прямо передбачений законом і самим договором.

Отже, в такому разі, якщо орендар фактично приступає до використання земельної ділянки до державної реєстрації права оренди, тобто до належного передання йому об'єкта оренди (предмета найму), то відповідальність за таку земельну ділянку, зокрема щодо забезпечення її використання за цільовим призначенням,

збереження якісного стану та корисних властивостей землі, продовжує нести її власник.

У такій ситуації саме власник земельної ділянки в особі уповноважених посадових осіб органу місцевого самоврядування зобов'язаний забезпечити державну реєстрацію права оренди у встановленому законом порядку та унеможливити початок користування земельною ділянкою орендарем до завершення цієї процедури. Відповідно на власника також покладається обов'язок реагування на випадки нецільового або іншого неправомірного використання земельної ділянки до моменту виникнення у орендаря речового права користування.

Водночас аналіз матеріалів окремих судових справ свідчить про пасивну позицію органів місцевого самоврядування, яка проявляється у невжитті заходів щодо припинення порушень землекористування як за чинними договорами оренди, за якими право оренди зареєстроване, так і у випадках фактичного використання земельних ділянок без державної реєстрації відповідного речового права. Додатково на це вказують неявка представників органу місцевого самоврядування до суду, ненадання пояснень по суті заявлених прокурором вимог, а також заяви відповідачів про відсутність заперечень з боку власника земельної ділянки щодо такого користування.

Сукупність зазначених обставин дає змогу зробити висновок про наявність заінтересованості окремих посадових осіб органів місцевого самоврядування у фактичному користуванні земельними ділянками без належного оформлення речових прав, що створює передумови для порушення принципів законності, прозорості та рівності учасників земельних правовідносин. Водночас у відповідних провадженнях реагування правоохоронних органів, як правило, зводиться до розслідування інших складів кримінальних правопорушень (зокрема передбачених частиною 1 статті 239-2 КК України), без належної правової оцінки фактичного користування земельними ділянками без зареєстрованого права оренди.

З огляду на викладене вбачається доцільним удосконалення законодавчого регулювання шляхом внесення змін до абзацу 15 статті 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» – доповнення його положенням такого змісту: «а щодо земельних ділянок, право на які виникло після 01 січня 2013 року, – як будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності зареєстрованого у встановленому законом порядку права власності або права користування земельною ділянкою».

До того ж обґрунтованим видається запровадження адміністративної відповідальності посадових осіб органів державної влади та органів місцевого самоврядування, уповноважених на прийняття рішень про розпорядження землями державної та комунальної власності, за невжиття заходів щодо припинення користування земельними ділянками, переданими після 01 січня 2013 р., у разі відсут-

ності державної реєстрації права оренди чи іншого речового права користування в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Висновки. Проведене дослідження дає змогу дійти висновку, що сучасна модель правового регулювання орендних відносин щодо земель сільськогосподарського призначення в Україні характеризується внутрішньою нормативною непослідовністю, яка особливо яскраво проявляється в період між укладенням договору оренди землі та державною реєстрацією права оренди. Формальне розмежування моменту виникнення зобов'язальних правовідносин і моменту набуття орендарем речового права, закріплене в законодавстві та підтверджене установленою практикою Верховного Суду, саме по собі не забезпечує належного рівня захисту прав власника земельної ділянки.

Встановлено, що до моменту державної реєстрації права оренди у орендаря не виникає речове право користування земельною ділянкою, а отже, не може наставати відповідальність за порушення такого права чи застосовуватися договірно-правові способи захисту, зокрема розірвання договору оренди з підстав, пов'язаних із нецільовим використанням земельної ділянки. Водночас обов'язок забезпечення використання земельної ділянки за цільовим призначенням та охорони землі в цей період покладається на її власника.

Доведено, що застосування договірно-правових способів захисту, зокрема розірвання договору оренди з підстав нецільового використання земельної ділянки, є неможливим до моменту виникнення у орендаря речового права користування. Право, яке не виникло, не може бути ані порушене, ані припинене, що виключає можливість застосування відповідних норм земельного та цивільного законодавства, спрямованих на припинення вже існуючих прав користування.

Отже, забезпечення балансу приватних і публічних інтересів у сфері оренди земель сільськогосподарського призначення вимагає не лише послідовного розмежування зобов'язальних і речових елементів орендних правовідносин, а й формування ефективних механізмів відповідальності та контролю, здатних унеможливити використання землі поза межами правового поля та гарантувати реальний захист прав власника земельної ділянки.

У зв'язку з цим обґрунтовано доцільність законодавчого уточнення поняття самовільного зайняття земельної ділянки з урахуванням реєстраційної моделі виникнення речових прав, а також запровадження спеціальної адміністративної відповідальності посадових осіб органів державної влади та місцевого самоврядування за невжиття заходів щодо припинення користування земельними ділянками без належного оформлення речових прав.

Список використаних джерел

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 р. № 552-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 20. Ст. 142.
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція): Закон України від 12.02.2015 р. № 191-VIII. *Відомості Верховної Ради*. 2015. № 21. Ст. 133.
3. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46–47. Ст. 280.
4. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 35.
5. Постанова Верховного Суду України від 13 червня 2016 року у справі № 6-643цс16. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/58434343> (дата звернення: 03.12.2025).
6. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: монографія. Київ: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет». 2004. 172 с.
7. Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Навчально-науковий юридичний інститут державного вищого навчального закладу «Прикарпатський національний університет ім. Василя Стефаника». Івано-Франківськ, 2017. 201 с.
8. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 6 березня 2024 року у справі № 902/1207/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/118036819> (дата звернення: 04.12.2025).
9. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27.
10. Конституція України від 28 червня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
11. Кодекс України про адміністративні правопорушення: Закон України від 07 грудня 1984 р. № 8073-XII. *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10#Text> (дата звернення: 03.12.2025).
12. Кримінальний кодекс України: Закон України від 5 квітня 2001 р. / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 25–26. Ст. 131.
13. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 963-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. Ст. 350.
14. Рішення Тростянецького районного суду Вінницької області від 21 травня 2025 року у справі № 147/17/25. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/127715463> (дата звернення: 07.12.2025).
15. Постанова Вінницького апеляційного суду від 23 вересня 2025 року у справі № 147/17/25. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/130519166> (дата звернення: 07.12.2025).

Oleksandr Panasyuk, Oleksandr Bakhur. Use of the subject of land lease without state registration of the right to lease as a basis for protection of the rights of the owner of the land plot

The article analyzes approaches to determining the means of protecting the rights of the owner of a land plot from violations by the counterparty under a land lease agreement from the moment of its conclusion (signing by the parties) until the moment of registration of the lease right in the State Register of Real Rights to Real Property and their restrictions.

The problematic issues of determining the start of the lease agreement (validity), the rights and obligations of the parties under the land lease agreement from the time of its conclusion (signing by the parties) and until the time of state registration of the lease right and after such registration are

raised. It is established that the actual use of a land plot on the basis of a concluded but unregistered land lease agreement creates a legal vacuum: on the one hand, such use is not covered by the current definition of unauthorized occupation of a land plot, which has remained unchanged since 2008; on the other hand, it deprives the landowner of effective public-law and private-law response mechanisms. This situation contributes to the formation of an asymmetry of legal consequences for bona fide and bad-faith lessees, creates preconditions for abuse, and significantly increases corruption risks in the sphere of disposal of state- and municipally owned land.

Based on an analysis of legislation, judicial practice, and the factual circumstances of specific cases, the article substantiates the expediency of legislative clarification of the concept of unauthorized occupation of a land plot in light of the registration-based model of the emergence of real rights, as well as the introduction of special administrative liability of officials of state authorities and local self-government bodies for failure to take measures to terminate the use of land plots without proper formalization of real rights. It is demonstrated that ensuring a balance between private and public interests in the sphere of leasing agricultural land requires not only a consistent differentiation between the obligational and real elements of lease relations, but also the formation of effective mechanisms of liability and control capable of preventing the use of land outside the legal framework and guaranteeing effective protection of the landowner's rights.

Keywords: *land lease agreement, conclusion of a land lease agreement, moment of occurrence of the lease right, means of protection of the parties before registration of the land lease right, expiration of the term of the land lease agreement.*