



Павло Крук

адвокат
(Хмельницький, Україна)
pavlokryk@gmail.com

УДК 347.453.4

ОСОБЛИВОСТІ НАБУТТЯ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЛІ (ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ) ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Анотація. У статті здійснено комплексне дослідження правового механізму оренди земель державної та комунальної власності в Україні з урахуванням як загального правового режиму, так і його трансформацій в умовах воєнного стану. Автором проаналізовано нормативно-правову базу, що регулює порядок набуття права оренди, зокрема положення Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, спеціального законодавства про оренду землі, а також підзаконні акти, які регламентують проведення земельних торгів, типові умови договорів та фінансові аспекти. Висвітлено правову природу договорів оренди, зокрема наукову дискусію щодо їх класифікації як речових чи зобов'язальних прав.

Особливу увагу в цьому науковому дослідженні приділено впливу децентралізації на порядок розпорядження земельними ресурсами, проаналізовано перехід повноважень до органів місцевого самоврядування, спрощення процедур та посилення їх відповідальності у сфері землекористування. Обґрунтовано, що ефективне управління земельним фондом на місцевому рівні повинно спиратися на поєднання прозорості процедур, забезпечення конкурентності, дотримання фінансової дисципліни та принципів публічного інтересу.

Крім того, досліджено запроваджені урядом тимчасові механізми спрощеного укладення договорів оренди для аграрних цілей без проведення торгів в умовах правового режиму воєнного стану, розкрито їх юридичну сутність, строкові та фінансові обмеження, а також ризики правової невизначеності, пов'язані з відсутністю державної реєстрації таких договорів. Проаналізовано фінансові пільги, що діють щодо земель, розташованих у зонах бойових дій або на окупованих територіях, та порядок призупинення договорів оренди у разі неможливості користування землею.

Крім того, у теоретичному аспекті стаття спирається на концепцію соціальної функції права власності як ідеологічну основу дій публічної влади в умовах надзвичайних ситуацій, що уможливорює критично оцінити ефективність чинних процедур та обґрунтувати потребу в їх подальшому удосконаленні, а також зроблено висновок про необхідність збереження балансу між гнучкістю антикризових рішень і дотриманням принципів правової визначеності, прозорості, публічності та рівного доступу до ресурсів.

Ключові слова: оренда землі; публічна власність; земельні торги; воєнний стан; правове регулювання; децентралізація; нормативна грошова оцінка; соціальна функція власності; фінансове навантаження.

Правовідносини, що виникають у зв'язку з орендою земель державної та комунальної власності, набувають особливої актуальності в умовах глибоких трансформацій системи публічного управління, децентралізації, а також під впливом зовнішньополітичних і безпекових викликів. Упровадження конкурентного механізму надання прав на землю, підвищення ролі органів місцевого самоврядування, необхідність забезпечення публічного контролю, прозорості та ефективного використання земельних ресурсів потребують наукового аналізу сучасного правового інструментарію. Крім того, особливого значення набуває регулювання орендних відносин у період дії воєнного стану, коли держава змушена оперативнo адаптувати правові механізми до кризових умов, зберігаючи при цьому фундаментальні принципи правової визначеності, фіскальної справедливості та балансу інтересів.

Метою дослідження є виявити проблемні питання та колізійні моменти механізму набуття права оренди земельної ділянки державної та комунальної власності, з'ясувати, на яких етапах процедури виникають ризики правової невизначеності (насамперед щодо конкурсності, змісту договору та державної реєстрації), і сформулювати пропозиції щодо вдосконалення правового механізму з урахуванням дії загального режиму та спеціальних правил на період воєнного стану

Проблематика оренди земель державної та комунальної власності досліджується у працях І. Семчика, П. Кулинич, А. Мірошниченка, Г. Балюк, Т. Коваленко, В. Носіка, В. Андрейцева, А. Гетьмана, І. Костяшкіна, М. Шульги, Ю. Шемшученка та ін. У цих роботах, як правило, аналізуються питання правової природи оренди, співвідношення приватноправових і публічно-правових елементів, роль земельних торгів як інструменту доступу до ресурсу та гарантій публічності, а також окремі аспекти реалізації публічного інтересу під час розпорядження землею.

Водночас не всі прикладні компоненти механізму набуття права оренди достатньо деталізовані. Дискусійними залишаються, зокрема: 1) межі та якість конкурсності, коли торги зводяться переважно до "цінового" критерію; 2) співвідношення Типового договору і свободи погодження істотних умов, а також типові наслідки дефектів договору; 3) момент виникнення права оренди та роль державної реєстрації як завершального юридичного факту; 4) правові наслідки тимчасових воєнних механізмів, насамперед спрощених договорів на короткий строк і ризиків, що виникають через особливий порядок формування ділянок і документування прав. Саме ці прогалини і становлять предмет аналізу у цій статті.

Процедура набуття права оренди земельних ділянок державної та комунальної власності є юридично складним і багатоетапним процесом, який суттєво відрізняється від орендних відносин у сфері приватної власності. Така специфіка зумовлена тим, що землі публічної форми власності виступають важливим елементом національного багатства, розпорядження яким

повинно відбуватись з урахуванням інтересів держави, територіальних громад та суспільства загалом¹.

На відміну від оренди приватних земельних ділянок, яка ґрунтується на договірних засадах між суб'єктами приватного права та допускає відносну гнучкість, оренда земель державної або комунальної власності підлягає суворому регулюванню нормами публічного права, зокрема положеннями Земельного кодексу України², Закону України “Про оренду землі”³, а також низкою підзаконних нормативно-правових актів і рішень органів місцевого самоврядування. Характерною ознакою цього правового режиму є імперативний характер процедур, які включають визначення цільового призначення земельної ділянки, проведення електронних аукціонів з метою забезпечення конкурентного доступу до земельного ресурсу, укладення договорів оренди на підставі прозорих і недискримінаційних умов, однак при цьому публічні інтереси, такі як соціальна та економічна ефективність використання земель, мають пріоритет над приватними домовленостями. Крім того, діє система постійного контролю з боку відповідних органів влади за дотриманням умов договору оренди, цільового використання земельної ділянки, а також за своєчасністю виконання зобов'язань з орендної плати. Водночас оренда публічних земель розглядається як інструмент державної політики у сфері землекористування, який має забезпечувати не лише бюджетні надходження, а й сприяти сталому розвитку територій, створенню нових робочих місць, залученню інвестицій тощо, що відповідно підтверджує важливість ефективного управління земельними ресурсами, що потребує наукового дослідження з урахуванням сучасних викликів і реформ у сфері земельних відносин⁴.

Так, нормативно-правове регулювання правовідносин, пов'язаних із набуттям права оренди земельних ділянок державної та комунальної власності, здійснюється на основі комплексу законодавчих і підзаконних актів, зокрема норм Земельного кодексу України, який визначає загальні засади правового режиму земель, їх категорії та порядок надання у користування, а Закону України “Про оренду землі”, який регламентує порядок укладення, виконання та припинення договорів оренди земельних ділянок, а також Податкового кодексу України⁵, де в ст. 288, яка встановлює принципи обчислення орендної плати за землю, визначаються її мінімальні розміри та

¹ В Вилегжаніна, ‘Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки’ (дис док юр наук, 2018) 200.

² Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>> (дата звернення 27.05.2026).

³ Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>> (дата звернення 27.05.2026).

⁴ Т Третяк, ‘Теоретичні проблеми земельно-правового регулювання добросусідства в Україні’ (дис докт юр наук, 2021) 430.

⁵ Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>> (дата звернення 27.05.2026).

механізм індексації, що є підтвердженням інтеграції бюджетного аспекту оренди земель у правовий механізм її регулювання⁶.

Слід відмітити, що важливим нормативним документом у цій сфері є постанова Кабінету Міністрів України № 1013 від 22 вересня 2021 р.⁷, яка затвердила Порядок проведення електронних аукціонів щодо передачі в оренду земель державної та комунальної власності й конкретизує передбачені в законі загальні засади організації торгів і забезпечує належну реалізацію принципів відкритості та недискримінаційності, що відповідно підкреслює не лише технічний характер, а й спрямованість на правовий захист інтересів держави та громади. Окрему увагу також необхідно приділити формі договору оренди, яка має відповідати Типовому договору, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України № 220 від 3 березня 2004 р., використання якої в публічному секторі сприяє правовій визначеності у земельних правовідносинах⁸. Однак при цьому доцільно звернути увагу на науковий підхід⁹, що такі типові форми не позбавлені прогалин і суперечностей і відповідно потребують удосконалення юридичної техніки нормативного закріплення.

Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин”¹⁰ від 28.04.2021 № 1423-IX суттєво змінив розподіл повноважень у сфері управління земельними ресурсами, передавши частину земель, що знаходяться за межами населених пунктів, у комунальну власність, що набуло особливої уваги в сучасному науковому дискурсі. Зокрема, у науковому дослідженні І. Костяшкіна робиться акцент на важливості інтеграції принципів сталого розвитку у просторове планування з урахуванням потреб місцевого населення, а також дотриманням екологічних стандартів при визначенні цільового використання земельних ділянок¹¹. Тож можемо визначити, що сучасна правова модель регулювання передачі земель у користування базується на комплексному підході, який поєднує нормативно-правові акти,

⁶ А Мірошніченко, Р Марусенко, *Науково-практичний коментар Земельного кодексу України* (5-те вид., Алерта 2013) 544.

⁷ Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису): постанова Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2021 р. № 1013 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1013-2021-%D0%BF#Text>> (дата звернення 27.05.2026).

⁸ Про затвердження Типового договору оренди землі: постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF#Text>> (дата звернення 27.05.2026).

⁹ І Костяшкін, ‘Проблеми правового забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні’ (дис докт юр наук, 2016).

¹⁰ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>> (дата звернення 27.05.2026).

¹¹ І Костяшкін, ‘Проблеми правового забезпечення розмежування земель комунальної та державної власності’, *На сторожі земельного ладу: до 20-річчя Земельного кодексу України: тези доповідей учасників Міжнародної науково-практичної конференції (онлайн/офлайн формат)* (м. Київ, 26 листопада 2021 р.) (В Єрмоленко (ред), Друкарня Друкарік 2021) 42–46.

практику їх застосування, а також наукові підходи до вирішення типових проблем і суперечностей у сфері земельного права.

Процедуру набуття права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності доцільно описувати як послідовність юридично значущих дій, де кожен етап має самостійне значення для легітимності результату. Базовою передумовою є те, що передача земель публічної власності в користування здійснюється на конкурентних засадах через земельні торги, якщо відсутні визначені законом винятки. Таке правило впливає з вимог ст. 134 Земельного кодексу України, яка встановлює імперативність торгів і вичерпність підстав відступу від них. Перший етап охоплює *підготовку лоту і організаційні рішення орендодавця*: визначення ділянки, цільового використання, істотних параметрів майбутнього права та стартових умов. Далі відбувається *оприлюднення оголошення* в електронній торговій системі з пакетом документів і відомостей, що дають змогу потенційним учасникам оцінити об'єкт і умови користування. Постанова Кабінету Міністрів України № 1013 вимагає, щоб в оголошенні були відображені істотні характеристики лоту (зокрема відомості про об'єкт, строк, стартовий розмір плати та інші параметри), а також визначає процедурні межі проведення аукціону.

Другий етап – *проведення аукціону та визначення переможця*. Результат торгів фіксується протоколом, після чого настає третій етап – *укладення договору оренди*. На цій стадії ключовою є юридична якість договору: він має бути письмовим, узгоджувати істотні умови та не суперечити встановленим законом вимогам до змісту. Закон України “Про оренду землі” прямо визначає істотні умови договору (об'єкт оренди з кадастровим номером, строк та орендна плата з її параметрами), а також передбачає можливість включення інших умов за згодою сторін.

Четвертий етап – *державна реєстрація права оренди*, яка завершує процедуру і надає праву “юридичної сили” як речовому праву щодо земельної ділянки. Земельний кодекс України закріплює, що право оренди виникає з моменту державної реєстрації. Відповідно, підписаний договір сам по собі ще не означає набуття права, якщо реєстрація не відбулася.

Також варто окремо проаналізувати механізм передачі земельних ділянок у комунальну власність, який став важливим інструментом реалізації реформи децентралізації. До впровадження відповідних законодавчих змін ключовим суб'єктом, що здійснював розпорядження більшістю земель за межами населених пунктів, залишалася Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр), однак її діяльність неодноразово піддавалася критиці як експертним середовищем, так і представниками місцевого самоврядування через надмірну складність процедур, обмежену прозорість процесів і затягування строків розгляду заяв. Із прийняттям Закону № 1423-IX ситуація кардинально змінилася, оскільки всі неформовані земельні ділянки державної власності, розташовані поза межами

населених пунктів, автоматично перейшли до комунальної власності територіальних громад. Такий автоматизований механізм зміни форми власності без додаткових адміністративних процедур став однією з ключових складових децентралізаційного процесу у сфері земельних відносин, підвищивши ефективність управління землями на місцевому рівні та посиливши роль громад у прийнятті рішень щодо землекористування¹².

Передача земель у комунальну власність суттєво вплинула на процедуру оформлення права користування ними, а саме орендар більше не повинен звертатися до центрального органу виконавчої влади для вирішення питання щодо отримання ділянки тому, що усі адміністративні дії тепер здійснюються виключно на рівні відповідної територіальної громади. Така децентралізація повноважень на місцевому рівні істотно спростила порядок доступу до землі, зменшила адміністративне навантаження на заявників та прискорила процес ухвалення рішень, зміцнивши позиції органів місцевого самоврядування як повноцінних розпорядників земельного фонду на відповідній території. Ухвалені зміни стали каталізатором пришвидшення процесів землеустрою, зменшення надмірного бюрократичного тиску на заявників і загального підвищення ефективності управління комунальними землями. Однак із розширенням повноважень значно зросла і відповідальність органів місцевого самоврядування, що означає обов'язок не лише щодо об'єктивного та правомірного прийняття рішень про передачу земельних ділянок у користування, а й щодо належного контролю за їх раціональним і цільовим використанням, дотриманням принципів прозорості, рівного доступу та запобігання конфліктам інтересів.

Ефективність реалізації земельної децентралізації безпосередньо залежить від управлінської спроможності органів місцевого самоврядування і потребує не лише технічної компетентності, а й дотримання засадничих принципів справедливого розпорядження публічним майном. У цьому аспекті теоретичною опорою виступає концепція соціальної функції права власності, яка дає змогу публічній владі втручатися у сферу приватного землекористування за умови, що таке втручання спрямоване на досягнення публічного блага, відповідає принципу пропорційності й базується на засадах прозорості та рівного доступу. Зазначена концепція набуває практичного змісту у процедурі розпорядження землями державної та комунальної власності, де провідним стає принцип конкуренції. Відповідно до положень ст. 134 Земельного кодексу України, передача таких земель у користування, незалежно від виду речового права (оренда, суперфіцій, емфітевзис), має здійснюватися через публічні торги. Ця норма є імперативною та виключає можливість довільного тлумачення чи розширення підстав для її обходу. Винятки з загального правила вичерпно перелічені у частині другій вказа-

¹² О. Павлів, 'Передача земельних ділянок у комунальну власність ОТГ: законодавчий аспект' [2025] 46 Академічні візії 1-6 <https://doi.org/10.5281/zenodo.16899530>.

ної статті, і будь-яке відхилення від них створює підвищений правовий ризик для легітимності прийнятих рішень.

Сама процедура земельних торгів, організована переважно через електронну торгову систему Prozorro, забезпечує прозоре формування стартової орендної плати, не нижче 12 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, хоча під час аукціону ця ставка може істотно зрости, що створює позитивний фінансовий ефект для місцевих бюджетів і сприяє фінансовій стабільності територіальних громад. Отже, можемо визначити, що конкурентний порядок не лише формує ринкову ціну за користування землею, а й є гарантією раціонального використання публічних ресурсів у межах децентралізованої системи управління¹³.

Особливої уваги потребує питання фінансової обґрунтованості стартової ціни, яка, згідно з вимогами законодавства, не може бути нижчою за експертну грошову оцінку. Як справедливо зазначає А. Мірошніченко, саме прозоре ціноутворення є запорукою фінансової стабільності громад та передумовою для формування довіри до процедур розпорядження публічними землями¹⁴. Отже, можемо визначити, що запровадження електронної торгової платформи як обов'язкового інструменту для набуття прав на землю стало логічним етапом еволюції земельного законодавства, що поєднує в собі науково обґрунтовані принципи, міжнародні стандарти прозорості та практичну ефективність управління земельними ресурсами.

У межах адміністративної, тобто неконкурентної процедури, передбаченої для окремих категорій користувачів, укладення договору оренди землі також вимагає дотримання визначених законодавством вимог, а саме застереження щодо укладання договору оренди без проведення земельних торгів не є винятком з погляду юридичної форми та змісту, оскільки він також повинен відповідати Типовому договору оренди землі, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220, що забезпечує уніфікацію договірних умов і знижує ризики довільного тлумачення з боку сторін, а також істотні умови договору щодо об'єкта оренди, строку користування, цільового призначення, розміру орендної плати, умов індексації та строків її сплати, повинні бути визначені з достатньою правовою точністю. Як застерігає А. Мірошніченко, відсутність чітких умов у такому договорі може мати наслідком його визнання недійсним, що особливо небезпечно в умовах нестабільності та підвищеного юридичного контролю¹⁵.

У зв'язку із введенням правового режиму воєнного стану законодавець прийняв низку тимчасових заходів, спрямованих на підвищення гнучкості

¹³ О Навальнєв, Ю Павлюченко, 'Земельні аукціони щодо земель с/г призначення: основні питання, процедура проведення' (Юридична газета, 2023 р. № 7–8). 765–766 <<https://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/zemelni-aukcioni-shchodo-zemel-sg-priznachennya-osnovni-pitannya-procedura-provedennya.html>> (дата звернення 27.05.2026).

¹⁴ А Мірошніченко, *Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні* (Алерта 2010) 270.

¹⁵ Там само.

та оперативності у сфері управління землями сільськогосподарського призначення. Однією з таких змін стала постанова Кабінету Міністрів України № 563 від 10 травня 2022 р., яка внесла корективи до Типового договору оренди землі й дозволила тимчасове надання в оренду ділянок державної та комунальної власності без проведення земельних торгів виключно для ведення товарного сільськогосподарського виробництва¹⁶. Умови цього спрощеного механізму передбачають, зокрема, що строк договору не перевищує одного року, а річна орендна плата встановлюється не вище ніж 8 % середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області. Водночас такі зміни породжують додаткові ризики. Наприклад, низка договорів, укладених за спрощеною процедурою, не пройшли державну реєстрацію в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що має значення для правової захищеності користувачів у майбутньому. Саме у зв'язку з цим А. Мірошніченко акцентує увагу на необхідності правильного правового регулювання таких договорів з урахуванням їх речової чи зобов'язальної природи, а також чіткого податкового регулювання, що дає змогу уникнути затяжних правових спорів у майбутньому¹⁷.

Окремо варто розглянути випадки, коли земельна ділянка перебуває на тимчасово окупованій території або в зоні активних бойових дій, оскільки, згідно з пунктом 69.14 підрозділу 10 розділу XX Податкового кодексу України, орендна плата за такі ділянки не нараховується. Також у випадках неможливості використання ділянки за цільовим призначенням через збройний конфлікт сторони договору можуть погодити призупинення дії договору оренди, наприклад, орендар тимчасово звільняється від сплати плати, а орендодавець – від надання права користування, і відповідно поновлення дії договору можливе за умови звільнення території чи ліквідації обставин, які унеможливлювали використання.

У цьому контексті припинення чинних договорів оренди, зокрема шляхом розірвання за згодою сторін, набуває особливої актуальності для суб'єктів, які прагнуть укласти нові договори на умовах, що відповідають сучасному правовому режиму. Відповідно до законодавства і практики органів місцевого самоврядування, юридичні особи можуть ініціювати процедури припинення попередніх прав користування як у формі постійного користування, так і оренди з метою набуття земельної ділянки на нових засадах. Це положення, закріплене у рішеннях відповідних органів місцевого самоврядування, дозволяє оновлювати правовідносини у сфері землекористування відповідно до актуальних умов. Однак слід звернути увагу, що тимчасове спрощення порядку передачі земель сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану з обмеженням строку дії договору до одного року та

¹⁶ Деякі питання регулювання земельних відносин: постанова Кабінету Міністрів України від 10.05.2022 № 563 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-2022-%D0%BF#Text>> (дата звернення 27.05.2026).

¹⁷ Мірошніченко (н 14).

встановленням максимальної ставки орендної плати на рівні 8 % середньої нормативно-грошової оцінки землі по області має винятково антикризовий характер, оскільки такий механізм був запроваджений для забезпечення оперативної мобілізації земельного ресурсу в інтересах продовольчої безпеки та підтримки аграрного сектору. Однак знову ж таки спостерігаємо, що спрощений порядок супроводжується обмеженнями, які знижують рівень правової визначеності. Зокрема, відсутність обов'язкової державної реєстрації права оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно робить такі договори менш захищеними в довгостроковій перспективі й відповідно ці правовідносини варто розглядати лише як тимчасове рішення, придатне для оперативного управління ресурсом, але не як базу для стратегічного землекористування або капіталовкладень¹⁸.

Висновок. За результатами дослідження встановлено, що механізм набуття права оренди земель державної та комунальної власності має подвійну правову природу: договір є центральним інструментом оформлення волі сторін, однак легітимність набуття права визначається імперативною процедурою, в якій конкурсність (земельні торги) виступає загальним правилом, а державна реєстрація – завершальним юридичним фактом виникнення права. Відступ від торгів можливий лише у межах прямо передбачених законом винятків, а будь-яке “розширення” таких підстав шляхом практики або локальних рішень формує ризик оскарження та втрати стабільності правовідносин. У період дії воєнного стану законодавець запровадив тимчасові спрощені механізми передачі в оренду, які мають антикризовий характер і придатні для оперативного залучення земель до використання, але водночас створюють зону правової невизначеності через особливий порядок формування ділянок, електронну форму договору та обмежену “реєстраційну” визначеність таких прав. Науковий результат дослідження полягає у формулюванні пропозицій, що уможливають поєднати оперативність з правовою визначеністю: по-перше, доцільно нормативно закріпити обов'язок “післякризової” формалізації прав за спрощеними договорами (переведення у стандартний режим із внесенням ділянок до Державного земельного кадастру та проведенням державної реєстрації права оренди у визначений строк після припинення воєнного стану); по-друге, варто уніфікувати мінімальний перелік істотних умов для таких договорів на рівні Типового договору, щоб виключити дефекти, які згодом стають підставою спорів; по-третє, необхідно зберегти вичерпність винятків із конкурсності та встановити чіткі предметні межі, коли неконкурентна передача допустима саме як тимчасовий інструмент, а не заміна загального правила.

¹⁸ Оренда землі в період військового стану: озвучено ключові зміни в законодавстві (31 липня 2025) <<https://agronews.ua/news/orenda-zemli-v-period-viyskovogo-stanu-ozvucheno-klyuchovi-zminy-v-zakonodavstvi>> (дата звернення 27.05.2026).

REFERENCES

Bibliography

Authored books

1. Miroschnychenko A, Kolizii v pravovomu rehuliuванні zemelnykh vidnosyn v Ukraini (Alerta 2010) (in Ukrainian).
2. Miroschnychenko A, Marusenko R, Naukovo-praktychnyi komentar Zemelnogo kodeksu Ukrainy (5-te vyd., Alerta 2013) (in Ukrainian).

Journal articles

3. Pavliv O, 'Peredacha zemelnykh dilianok u komunalnu vlasnist OTH: zakonodavchyi aspekt' [2025] 46 Akademichni vizii 1-6 <https://doi.org/10.5281/zenodo.16899530> (in Ukrainian).

Conference papers

4. Kostiashekin I, 'Problemy pravovoho zabezpechennia rozmezhuвання zemel komunalnoi ta derzhavnoi vlasnosti', Na storozhi zemelnogo ladu: do 20-richchia Zemelnogo kodeksu Ukrainy: tezy dopovidei uchastnykiv Mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii (onlain/oflain format) (m. Kyiv, 26 lystopada 2021 r.) (V Yermolenko (red), Drukarnia Drukaryk 2021) 42–46 (in Ukrainian).

Theses

5. Vylezhanina V, 'Tsyvilno-pravove rehuliuвання dohovoru naimu(orendy) zemelnoi dilianky' (dys dok yur nauk, 2018) (in Ukrainian).
6. Kostiashekin I, 'Problemy pravovoho zabezpechennia sotsialnoi funksiі prava vlasnosti na zemliu v Ukraini' (dys dokt yur nauk, 2016) (in Ukrainian).
7. Tretiak T, 'Teoretychni problemy zemelno-pravovoho rehuliuвання dobrosusidstva v Ukraini' (dys dokt yur nauk, 2021) (in Ukrainian).

Newspaper articles

8. Navalniev O, Pavliuchenko Yu, 'Zemelni auktsiony shchodo zemel s/h pryznachennia: osnovni pytannia, protsedura provedennia' (Iurydychna hazeta, 2023 r. № 7–8). 765–766 <<https://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/zemelni-auktsionishchodo-zemel-sg-pryznachennia-osnovni-pitannia-procedura-provedennia.html>> (accessed 27.05.2026) (in Ukrainian).

Websites

9. Orenda zemli v period viiskovoho stanu: ozvucheno kliuchovi zminy v zakonodavstvi (31 lytnia 2025) <<https://agronews.ua/news/orenda-zemli-v-period-viiskovogo-stanu-ozvucheno-klyuchovi-zminy-v-zakonodavstvi>> (accessed 27.05.2026) (in Ukrainian).

Pavlo Kruk

FEATURES OF ACQUIRING THE RIGHT TO LEASE LAND (LAND PLOT)
IN STATE AND MUNICIPAL OWNERSHIP

ABSTRACT. The article provides a comprehensive study of the legal mechanism for leasing state-owned and municipally-owned land in Ukraine, taking into account both the general legal regime and its transformations under martial law. The author analyzes the regulatory framework governing the procedure for acquiring lease rights, in particular the provisions of the Land Code of Ukraine, the Tax Code of Ukraine, special legislation on land leases, as well as subordinate acts regulating land auctions, standard contract terms, and fiscal aspects. The legal nature of lease agreements is highlighted, including the scientific debate on their classification as property rights or contractual rights.

This scientific study pays particular attention to the impact of decentralization on the procedure for disposing of land resources, analyzes the transfer of powers to local self-government bodies, simplifies procedures, and strengthens their responsibility in the field of land use. It is argued that effective management of the land fund at the local level should be based on a combination of transparent procedures, ensuring competitiveness, compliance with financial discipline, and principles of public interest.

In addition, the paper examines the temporary mechanisms introduced by the government for the simplified conclusion of lease agreements for agricultural purposes without bidding under the legal regime of martial law, reveals their legal essence, time and financial constraints, as well as the risks of legal uncertainty associated with the lack of state registration of such agreements. The article analyzes the fiscal incentives applicable to land located in combat zones or occupied territories, and the procedure for suspending lease agreements in cases where it is impossible to use the land.

In addition, from a theoretical perspective, the article draws on the concept of the social function of property rights as the ideological basis for the actions of public authorities in emergency situations, which allows for a critical assessment of the effectiveness of existing procedures and justifies the need for their further improvement. and concludes that it is necessary to maintain a balance between the flexibility of anti-crisis decisions and compliance with the principles of legal certainty, transparency, publicity, and equal access to resources.

KEYWORDS: land lease; public property; land auctions; martial law; legal regulation; decentralization; normative monetary valuation; social function of property; fiscal burden.