



Верховний
Суд



Оренда земельних ділянок: актуальна практика Верховного Суду

Євгеній Краснощоків

Суддя Верховного Суду



Питання- відповіді

? Щодо моменту укладання договору оренди землі, підписаного **до 01.01.2013 року**

Згідно з висновком Великої Палати Верховного Суду, викладеним у постанові від 15 січня 2020 року у справі № 311/1178/17 (провадження № 14-338цс19), оскільки моменти укладення договору оренди землі та набрання ним чинності збігалися, то моментом укладення договору оренди землі на час дії частини третьої статті 640 ЦК України (до 01 січня 2013 року) вважалася саме **його державна реєстрація, якщо сторони договору не передбачили в договорі іншого релевантного вирішення спорів щодо договору оренди землі, укладеного до 01 січня 2013 року.**

Для визначення початку перебігу та закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки, підписаного **до 01.01.2013 року**, має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій, тобто внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, з якими закон пов'язує набрання чинності договору, а саме можливість реалізації сторонами своїх суб'єктивних прав та обов'язків. Проведення після 01 січня 2013 року державної реєстрації речового права оренди земельної ділянки на підставі договору оренди землі не може підмінити державну реєстрацію самого договору (державна реєстрація речового права не є державною реєстрацією договору оренди землі), а тому не може впливати на момент набрання чинності договором оренди землі, укладеним до 01 січня 2013 року. **Оскільки відповідач не здійснив державну реєстрацію договору оренди землі, договір між позивачем та відповідачем чинності не набрав.**

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13 червня 2020 року у справі № 696/1693/15-ц (провадження № 14-737цс19)

Колегія суддів Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду вважає, що є необхідність відступити від висновку, викладеного у постанові Великої Палати Верховного Суду від 23 червня 2020 року у справі № 696/1693/15-ц, зазначивши, що проведення державної реєстрації речового права оренди земельної ділянки на підставі договору оренди землі підписаного сторонами до 01 січня 2013 року, хоч не може підмінити державну реєстрацію самого договору (оскільки державна реєстрація речового права не є державною реєстрацією договору оренди землі), проте подальша реєстрація права оренди за цим договором та виконання сторонами такого незареєстрованого договору протягом тривалого періоду є офіційним визнанням і підтвердженням державою факту набуття речового права оренди у сторони такого договору на земельну ділянку.

Ухвала Великої Палати Верховного Суду від 04 червня 2025 року у справі № 915/631/19 (провадження № 11-16гс15)

? Щодо моменту укладання договору оренди землі, підписаного після 01.01.2013 року

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 18 квітня 2023 року у справі № 357/177/19 (провадження № 14-65цс11)

Зазначено що:

«з 01 січня 2013 року державній реєстрації підлягав не сам договір оренди, а право оренди земельної ділянки. Можна зробити висновок, що договір оренди земельної ділянки є укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з усіх його істотних умов та його підписання у встановленій простій письмовій формі, якщо інше не узгоджено між сторонами.

? Щодо моменту укладання договору оренди землі **після 16.01.2020 року** - набрання чинності Законом, яким частину першу статті 15, 19 Закону про оренду землі доповнено імперативними положеннями про те, що «дата укладення договору оренди землі є його істотною умовою, а дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення».

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 06 березня 2024 року у справі № 901/1107/11 (провадження № 11-80гс13)

«8.33. Тому сторони договору оренди землі не можуть врегулювати свої відносини (визначити взаємні права та обов'язки) у спосіб, який суперечить імперативним нормам абзацу третього частини першої статті 15 та другого речення частини першої статті 19 Закону № 161-XIV у редакції Закону № 340-IX, зокрема на власний розсуд встановити інші правила визначення дати початку перебігу строку дії цього правочину або не зазначати дати його укладення. У протилежному випадку умови договору оренди землі, що не відповідають вказаним вище імперативним нормам Закону № 161-XIV, не створюють для сторін такого правочину тих наслідків, на які вони спрямовувались.

8.34. Велика Палата Верховного Суду вважає, що викладена у пункті 37 Договору умова про набрання ним чинності після його державної реєстрації суперечить правилам обчислення строку дії договору оренди землі, імперативно встановленим другим реченням частини першої статті 19 Закону № 161-XIV, а тому вказана умова не змінила визначений у Законі № 161-XIV момент, з якого розпочав перебіг строк дії Договору.

Сторони Договору **скріпили його своїми підписами та вказали в ньому дату укладення (17.11.2020)**, що відповідає вимогам абзацу третього частини першої статті 15 Закону № 161-XIV, і саме з цієї дати відповідно до другого речення частини першої статті 19 цього Закону слід обчислювати річний строк дії цього правочину».

Ухвала Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 04 лютого 2026 року у справі № 357/11041/13

Касаційний суд вважає за необхідне передати справу на розгляд Великої Палати Верховного Суду задля того щоб конкретизувати її висновок, зроблений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 06 березня 2024 року у справі № 901/1107/11 (провадження № 11-80гс13) про початок перебігу строку дії договору оренди землі, зазначивши, що:

«парламент не передбачив як нікчемності на рівні норми закону умови договору оренди землі про набрання ним чинності після його державної реєстрації, так і «імпліцитної» чи «віртуальної» нікчемності умови договору оренди землі про набрання ним чинності після його державної реєстрації. Тому така умова договору оренди землі є оспорюваною; умова договору оренди землі про набрання ним чинності після його державної реєстрації, яка суперечить імперативним нормам абзацу третього частини першої статті 15 та другого речення частини першої статті 19 Закону України № 161-XIV у редакції Закону України № 340-IX, є оспорюваною та може бути визнана недійсною за позовом заінтересованої особи; допоки така умова договору оренди землі не визнана недійсною вона є такою, створює для сторін такого правочину ті наслідки, на які вона спрямована. Тобто початок перебігу строку дії договору оренди землі визначається за правилами, встановленою такою умовою».

? Який належний спосіб захисту порушених прав орендодавця, який вважає, що строк договору оренди закінчився

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16 липня 2025 року у справі № 910/2389/23 (провадження № 12-14гс25)

226. Наявність договірних (зобов'язальних) відносин щодо спірного майна унеможлиблює його повернення із застосуванням положень статті 391 ЦК України.

227. У разі закінчення строку договору оренди, на який його було укладено, та невиконання орендарем свого обов'язку з повернення земельної ділянки, належним та ефективним способом захисту порушених прав орендодавця відповідно до пункту 4 частини другої статті 16 ЦК України є зобов'язання орендаря повернути земельну ділянку, яка була предметом цього договору.

? Який належний спосіб захисту прав орендодавця, який не визнає правомірність реєстрації права оренди (зокрема у зв'язку з неукладеністю спірного договору за відсутності підпису)

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29 листопада 2023 року у справі № 513/879/19 (провадження № 14-49цс22)

Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень є підставою для внесення відомостей (записів) про речові права, обтяження речових прав до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; після початку відображення таких відомостей (записів) у цьому реєстрі рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень вичерпують свою дію. Тому належним способом захисту прав орендодавця, який у цих спірних правовідносинах вважає, що зареєстроване право оренди відсутнє, є його вимога до особи, за якою зареєстроване право оренди, про **визнання відсутнім права оренди**. Відповідно до пункту 9 частини першої статті 27 Закону № 1952-IV судові рішення про задоволення такої вимоги є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про припинення права оренди відповідача. Аналогічний висновок зроблений у постановах Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 19 лютого 2024 року у справі № 567/3/22 (провадження № 61-5252сво23) та від 02 червня 2025 року у справі № 144/1440/22 (провадження № 61-12561сво24).

Ухвала Великої Палати Верховного Суду від 29 жовтня 2025 року у справі № 456/252/22 (провадження № 14-75цс25)

Колегія суддів Другої судової палати вважала за необхідне підтвердити та уточнити висновок, викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 16 червня 2020 року у справі № 145/2047/16-ц (провадження № 14-499цс19) про те, що у випадку оспорювання самого факту укладення правочину такий факт можна спростувати не шляхом подання окремого позову про недійсність правочину, а під час вирішення спору про захист права, яке позивач вважає порушеним, - шляхом викладення у мотивувальній частині судового рішення відповідного висновку про неукладеність спірних договорів. Зайняття земельних ділянок фактичним користувачем (тимчасовим володільцем) треба розглядати як таке, що не пов'язане з позбавленням власника його права володіння на цю ділянку. Тож у цьому випадку ефективним способом захисту права, яке позивач як власник земельних ділянок, вважає порушеним, є усунення перешкод у користуванні належним йому майном, зокрема, шляхом заявлення вимоги про повернення таких ділянок та/або скасування відповідного речового права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, залежно від установлених обставин.

? Який належний спосіб захисту переважного права орендаря

Поновлення договору оренди обов'язково оформляється шляхом підписання сторонами додаткової угоди, а у разі якщо орендодавець цього не робить, - у судовому порядку за вимогою **про визнання укладеною додаткової угоди та з фіксацією її повного тексту у резолютивній частині рішення суду.**

(див., зокрема постанови Великої Палати Верховного Суду від 22 вересня 2020 року у справах № 313/350/16-ц і № 159/5756/18).

? Який належний спосіб захисту переважного права орендаря, якщо укладено договір оренди з іншим орендарем

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 25 січня 2022 року у справі № 143/591/20 (провадження № 14-72 цс 21)

8.45. За таких умов, якщо первинний орендар має право на укладення договору оренди (додаткової угоди до неї), то наявні два різні порушення прав первинного орендаря: з боку орендодавця (який відмовляється укласти додаткову угоду до договору оренди) та з боку наступного орендаря (який незаконно заволодів майном - правом оренди - шляхом реєстрації цього права). Тому належним способам захисту прав первинного орендаря відповідають дві позовні вимоги - про **спонукання до укладення додаткової угоди (тобто про визнання такої угоди укладеної)** та про **визнання відсутнім права оренди наступного орендаря**. Судове рішення про визнання відсутнім права є підставою для державної реєстрації припинення права оренди.

? Чи є витребування земельної ділянки способом захисту прав орендаря, в разі укладення власником земельної ділянки договору оренди з іншим орендарем та реєстрації такого права оренди

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18 квітня 2023 року у справі № 357/8277/19 (провадження № 14-65цс22)

«У контексті спору щодо земельної ділянки, переданої в оренду, тимчасовим володільцем такої земельної ділянки є особа, за якою зареєстроване право оренди землі, а відтак неволодіючий орендар, право оренди якого порушено, може скористатися спеціальним способом захисту, який передбачено спеціальним законом, а саме статтею 27 Закону № 161-XIV, на підставі якої він може витребувати земельну ділянку із чужого незаконного володіння. Проте «витребування земельної ділянки» не є наслідком визнання недійсним договору оренди, на підставі якого було здійснено державну реєстрацію права оренди наступним орендарем. У разі укладення договору оренди земельної ділянки в період чинності попереднього договору оренди оскаржуваний договір оренди може бути визнано недійсним, однак у вказаному випадку позивач заявив вимогу про витребування земельної ділянки, задоволення якої повністю поновлює його права орендаря».

У постанові від 29 листопада 2023 року у справі № 513/879/19 (провадження № 14-49цс22) Велика Палата Верховного Суду

Зауважила, що на підставі приписів Закону України «Про оренду землі» витребування орендарем орендованої земельної ділянки можливе лише за певних умов: (1) наявність в орендодавця первісного договору оренди землі з одним орендарем і нового договору оренди землі з іншим орендарем; (2) первісний орендар мав зареєстроване право оренди, однак таке право також зареєстрував новий орендар; (3) первісний орендар заявив вимогу про витребування у своє тимчасове (строкове) володіння орендованої земельної ділянки з тимчасового (строкового) володіння нового орендаря, а не власника земельної ділянки; (4) на момент задоволення цієї вимоги строк первісного договору оренди землі не сплив.

Якщо особа, якій належить право оренди земельної ділянки (первинний орендар) за законодавством, що було чинним до 1 січня 2013 року, після настання цієї дати не зареєструвала її право в у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, то укладення наступного договору оренди того ж майна під час дії первинного договору оренди може порушити відповідне право первинного орендаря у разі, коли на підставі наступного договору оренди відповідна земельна ділянка передана у користування наступному орендареві, а право останнього - зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Така реєстрація унеможливіє внесення запису до вказаного реєстру про право оренди тієї ж ділянки первинним орендарем. У такому випадку суд може захистити право первинного орендаря тоді, коли на підставі відповідного судового рішення цей орендар зможе зареєструвати його право оренди у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Проте, означену можливість первинний орендар матиме тільки тоді, коли на момент набрання судовим рішенням про задоволення відповідного позову законної сили цей орендар матиме чинне право оренди, зокрема, якщо не спливе строк оренди чи буде поновленим первинний договір оренди. В іншому випадку в позові слід відмовити.

[Постанова Велика Палата Верховного Суду від 01 квітня 2020 року у справі № 610/1030/18 \(провадження № 14-436цс19\) про визнання недійсними договорів оренди та скасування рішень про державну реєстрацію права оренди](#)

? Які можливі способи захисту прав особи, яка вважає порушеним свій інтерес на одержання земельної ділянки державної чи комунальної власності в оренду неправомірним наданням її в оренду іншій особі

Оскільки договір оренди землі від 1 липня 2015 року № 6, укладений між ГУ Держземагентства у Хмельницькій області та ОСОБА_2 без дотримання конкурентних засад, спрямований на незаконне заволодіння земельною ділянкою державної власності, то він відповідно до частин першої, другої статті 228 ЦК України є нікчемним.

Наказ не є правовстановлюючим документом, а вимога про визнання його незаконним не відповідає належному способу захисту.

Позивач, який претендує на одержання спірної земельної ділянки в оренду, вправі вимагати проведення земельних торгів щодо укладення договору оренди спірної земельної ділянки державної власності, але наявність державної реєстрації права оренди відповідача ОСОБА_2 створює перешкоди позивачу в реалізації його законного інтересу. Оскільки Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про нікчемність спірного договору оренди, а відтак і про відсутність права оренди відповідача ОСОБА_2, то вважає, що суд першої інстанції дійшов правильного висновку про задоволення позовної вимоги до відповідача ОСОБА_2, спрямованої на скасування державної реєстрації права оренди відповідача ОСОБА_2, але з інших мотивів.

[Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29 вересня 2020 року у справі № 688/2908/16-ц \(провадження № 14-28цс20\)](#)

? Юрисдикція спору, у яких одночасно заявлені позовні вимоги юридичною особою про визнання недійсним договору оренди землі, укладеного між фізичною особою, яка є власником земельної ділянки і орендодавцем, та юридичною особою - орендарем, а також позовні вимоги про витребування земельної ділянки, заявлені юридичною особою до юридичної особи

Оскільки позовні вимоги про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння та користування заявлені з приводу земельної ділянки, власником якої є фізична особа, яка уклала договори оренди, а тому з огляду на характер правовідносин, з яких виник спір, його слід розглядати в порядку цивільного судочинства.

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18 квітня 2023 року у справі № 357/8277/19 (провадження № 14-65цс22)

? Чи припиняється переважне право орендаря на переукладення договору оренди на новий строк відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі» у разі небажання орендодавця поновлювати договір оренди та укладення ним договору оренди з іншим орендарем

У разі незгоди орендодавця з поновленням договору оренди, направленої орендарю у місячний строк до закінчення строку його дії, переважне право на укладення договору оренди землі припиняється, тому що переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк не може домінувати над виключним правом орендодавця, як власника земельної ділянки, щодо користування та розпорядження нею на власний розсуд після закінчення строку дії договору оренди землі.

(див., зокрема постанови Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 04 лютого 2020 року в справі № 272/439/18, від 18 листопада 2020 року у справі № 272/446/18, від 28 травня 2024 року у справі №604/648/23)

Заперечення орендодавця щодо невідповідності листа-повідомлення із проектом додаткової угоди вимогам закону мають бути обґрунтованими і містити конкретні посилання на порушення закону, зазначені у листі-повідомленні або проекті додаткової угоди, або містити конкретні істотні умови договору, щодо яких орендодавець пропонує зміни.

Постанова Верховного Суду у складі палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду від 10 вересня 2018 року у справі № 920/739/17

Орендодавець, розглянувши у місячний термін таке повідомлення і проект додаткової угоди, за необхідності узгодивши з орендарем істотні умови, зобов'язаний або укласти додаткову угоду про поновлення договору оренди землі, або **повідомити орендаря про наявність обґрунтованих заперечень** щодо поновлення договору оренди землі шляхом надсилання листа-повідомлення про прийняте рішення (частини перша – п'ята статті 33 Закону України «Про оренду землі»).

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22 вересня 2020 року у справі № 159/5756/18 (провадження № 14-99цс20)

Актуальна практика Верховного Суду

101. Укладений іноземцем договір оренди земельної ділянки, яка підлягає конфіскації, не є таким, який порушує публічний порядок. Застосування конфіскації зумовлює настання, зокрема, таких правових наслідків припинення інших (аніж право власності) цивільних прав. Конфіскація є примусовою підставою припинення права власності на майно і відноситься до способів набуття права власності державою незалежно від прав попереднього власника, тому інші права (речові, зобов'язальні) стосовно майна, що конфісковане, припиняються в результаті припинення права власності шляхом конфіскації. Припинення права власності іноземця на земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства шляхом їх конфіскації на користь держави тягне за собою припинення права оренди цих земельних ділянок.

Постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 20 жовтня 2025 року у справі № 559/2900/23 (провадження № 61-12729сво24)

Концепція розмежування дати укладення договору оренди землі і дати набрання ним чинності була властива законодавству, яке діяло до 01.01.2013.

Однак з 01.01.2013 набрали чинності зміни, внесені Законом № 1878-VI, якими з тексту статей 182, 640, 657, 732, 745 ЦК України виключено посилання на державну реєстрацію правочинів, а із Закону № 161-XIV були виключені статті 18 та 20 про обов'язковість державної реєстрації договорів оренди землі.

Відтак у зв'язку зі змінами в законодавстві з 01.01.2013 договір оренди землі не може бути зареєстрований. Натомість закон передбачає проведення державної реєстрації права оренди, зокрема, на підставі укладеного в установленому порядку договору оренди землі (частина п'ята статті 6 Закону № 161-XIV; пункт 2 частини першої статті 4 та пункт 1 частини першої статті 19 Закону № 1952-IV у редакціях, чинних на час підписання Договору). Таким чином, після описаних вище законодавчих змін слід розмежовувати момент укладення договору оренди землі (це момент досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов та підписання для договорів з 01.01.2013), з якого у його сторін виникають права і обов'язки у зобов'язальних правовідносинах, і момент виникнення на підставі вказаного правочину речового права, який пов'язаний з моментом державної реєстрації такого права.

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15 жовтня 2025 року у справі № 907/882/22 (провадження № 12-23гс25)

Для захисту переважного права наймача (орендаря), який належним чином виконує свої обов'язки відповідно до умов договору та закону, у разі продажу речі, переданої у найм (оренду), належним способом захисту є переведення на наймача (орендаря) прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу.

Якщо переведення прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу не може бути застосоване, наймач (орендар) може вимагати відшкодування збитків від особи (осіб), яка (які) порушила його переважне право на купівлю речі, яка передана в найм. При цьому інші способи захисту (зокрема, визнання права власності, визнання договору недійсним) є неналежними.

Постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 02 червня 2025 року у справі № 192/553/21 (провадження № 61-16526сво23)

Щодо застосування статей 18, 20 Закону № 161-XIV (в редакції до 01 січня 2013 року) до додаткових угод, підписаних до зазначеної дати

З огляду на те, що договір оренди землі відповідно до закону підлягав укладенню в письмовій формі з обов'язковим проведенням його державної реєстрації, то й додаткова угода, якою вносяться зміни до істотних умов такого договору, за аналогією закону (статті 18, 20 Закону № 161-XIV) теж має бути укладена в письмовій формі й зареєстрована як правочин.

Додаткова угода до договору оренди землі, підписана сторонами до 01 січня 2013 року, набирає чинності для сторін договору не раніше здійснення її державної реєстрації, якщо сторони в тексті додаткової угоди не пов'язуватимуть момент набрання її чинності з подією, яка настане пізніше.

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 5 лютого 2025 року у справі № 925/457/23 (провадження № 12-33гс24)

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 року, що набрав чинності 07 квітня 2022 року розділ X «Перехідні положення» Земельного кодексу України були доповнені пунктом 27, згідно якого під час дії воєнного стану земельні відносини регулюються з урахуванням таких особливостей, а саме - **вважаються поновленими на один рік** без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, **строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану**, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, в тому числі приватної власності; законодавець на рівні пункту 27 «Перехідні положення» ЗК України передбачив спеціальний випадок поновлення договору оренди невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану; законодавець пов'язує наявність специфіки в регулюванні окремих конструкцій із наявністю правового режиму воєнного стану; пункт 27 «Перехідні положення» ЗК України **має зворотну дію в часі та повинен застосовуватися із 24 лютого 2022 року.**

[Постанова Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 23 листопада 2023 року у справі № 685/547/23](#)

З дня набрання чинності Законом України від 19 жовтня 2022 року № 2698-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель», тобто з 19 листопада 2022 року, автоматична пролонгація договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, укладених з фізичними особами, скасована.

Автоматичне поновлення договорів оренди землі на період дії воєнного стану без волевиявлення сторін діяло до 19 листопада 2022 року, тобто таке положення закону поширює свою дію виключно на ті договори оренди землі, дія яких закінчувалася до 19 листопада 2022 року.

Постанова Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 29 березня 2023 року у справі № 563/376/22-ц

Велика Палата Верховного Суду бере до уваги, що Закон № 340-IX суттєво змінив підхід до продовження орендних відносин. Він чітко розмежував зміст понять «поновлення договору оренди землі» та «переважне право орендаря на укладення договору оренди на новий строк», доповнивши ЗК України статтею 126-1 «Поновлення договору оренди землі, договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови», Закон **№ 161-XIV - статтею 32-2** «Поновлення договорів оренди землі», яка відсилає до статті 126-1 ЗК України, та виклавши статтю 33 Закон № 161-XIV у новій редакції з назвою «Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк» (тобто приписи цієї статті незастосовні до поновлення договорів оренди землі). У частині зазначених змін і доповнень Закон № 340-IX набрав чинності 16 липня 2020 року.

Постанова Велика Палата Верховного Суду у складі від 31 серпня 2021 року у справі № 903/1030/19 (провадження № 12-4гс21)

? Питання суддів

? Чи підлягає застосуванню загальна норма частини другої статті 651 ЦК України (розірвання договору за рішенням суду у разі істотного його порушення) коли має місце систематична несплата орендної плати, за наявності відповідної спеціальної норми – пункту «д» частини першої статті 141 ЗК України?

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20 листопада 2024 року у справі № 918/391/23 (провадження № 12-19гс24)

176. Правила про підстави припинення права користування земельною ділянкою, визначені пунктом «д» частини першої статті 141 ЗК України (систематична несплата орендної плати), та приписи частини другої статті 651 ЦК України, якими передбачено, що договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом, співвідносяться як такі, що не суперечать, а навпаки доповнюють одні одних.

180. У випадку неістотної недоплати орендної плати (чи встановлення неістотності такого порушення судом) ефективним та пропорційним буде такий спосіб захисту, як стягнення заборгованості з орендної плати.

181. Погашення орендарем заборгованості з орендної плати не має правового значення для вирішення позовних вимог про розірвання договору оренди як на підставі частини другої статті 651 ЦК України (у разі часткової несплати (недоплати) орендної плати та істотності такого порушення), так і на підставі пункту «д» частини першої статті 141 ЗК України (у разі систематичної (два та більше випадки) повної несплати орендної плати).

- пункт «д» частини першої статті 141 ЗК України як спеціальна норма права передбачає самостійну і достатню підставу для розірвання договору оренди землі у разі систематичної повної несплати орендної плати. У цьому випадку немає потреби оцінювати істотність порушення та застосовувати загальне правило, передбачене в частині другій статті 651 ЦК України, оскільки законодавство передбачає додаткову (до загальних) підставу розірвання договору оренди землі;
- якщо орендар допустив часткову несплату (недоплату) орендної плати, то застосуванню підлягає загальне правило частини другої статті 651 ЦК України, а не припис пункту «д» частини першої статті 141 ЗК України. Якщо суд дійде висновку, що орендар істотно порушив умови договору та внаслідок часткової недоплати орендної плати орендодавець значною мірою був позбавлений того, на що розраховував, укладаючи такий договір, то такий договір має бути розірваний саме на підставі частини другої статті 651 ЦК України.

Згідно з частиною шостою статті 762 ЦК України наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

Несплата орендної плати за період тимчасової окупації території, коли використання земельної ділянки неможливе, не вважається винною поведінкою орендаря.

Постанова Верховного Суду у складі Першої палати Касаційного цивільного суду від 25 червня 2025 року у справі № 610/941/24

За позовом особи до ТОВ «ІАК «Балінвест» про стягнення заборгованості за 2022 та 2023 роки та розірвання договору оренди земельної ділянки.

Джерело: Огляд актуальної судової практики КЦС ВС за червень 2025 року (27.07.2025, Верховний Суд)

Справи про стягнення з ТОВ «ІАК «Балінвест» заборгованості за 2022, 2023 та 2024 роки та розірвання договору оренди земельної ділянки перебувають на розгляді Верховного Суду (справи № 610/4404/24, № 610/986/25, № 610/4392/24)

? Стаття 21 Закону України «Про оренду землі»

За загальним правилом, індексувати необхідно лише орендну плату, якщо інше не передбачено у договорі оренди. Індксація ж нормативної грошової оцінки має використовуватися, як правило, для визначення розміру земельного податку за відсутності договору оренди земельної ділянки. Якщо обов'язкова індексація нормативної грошової оцінки не визначена у договорі, то обчислення орендної плати відбувається відповідно до частини третьої статті 21 Закону № 161-XIV (індексується лише орендна плата).

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 5 лютого 2025 року у справі № 925/457/23 (провадження № 12-33гс24)

Законодавчо не передбачено автоматичної зміни розміру орендної плати за договором оренди землі з урахуванням щорічної індексації нормативної грошової оцінки.

Водночас, з урахуванням положень статті 21 Закону України "Про оренду землі" та принципу свободи договору, сторони договору оренди землі можуть передбачити саме автоматичну щорічну індексацію нормативної грошової оцінки для визначення розміру орендної плати за договором оренди землі. Проте у такому разі, зважаючи на природу індексації, одночасна подвійна індексація орендної плати та індексація нормативної грошової оцінки не повинна застосовуватися.

Постанова Верховний Суд у складі палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду від 16 березня 2020 року у справі № 922/1658/19



Верховний
Суд

Дякую за увагу!