

4. Використання енергозберігаючих технологій в країнах ЄС: досвід для України. Аналітична записка. НІСД. URL: <https://niss.gov.ua/doslidzhennya> (дата звернення 25.11.2023).

5. LBK nr 1215 af 14/08/2020. Retsinformation. URL: <https://www.retsinformation.dk/eli> (дата звернення 25.11.2023).

6. Все про тепловий насос. MYCOND. URL: <https://mycond-heatpump.com.ua/ua> (дата звернення 25.11.2023).

7. Що таке тепловий насос? MYCOND. URL: <https://mycond-heatpump.com.ua/ua/shho-take-teploviy-nasos/> (дата звернення 25.11.2023).

DOI <https://doi.org/10.36059/978-966-397-351-7-50>

## **ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ГОРОДНИЦТВА ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ: ВИЗНАЧЕННЯ ПЛОЩІ ТА КІЛЬКОСТІ**

**Скляренко Ігор Васильович**

*доктор філософії у галузі права,  
старший викладач кафедри права та правоохоронної діяльності  
Центральноукраїнський державний університет  
імені Володимира Винниченка  
м. Кропивницький, Україна*

Управління державною та комунальною власністю є однією з функцій держави та місцевого самоврядування, яка забезпечує реалізацію інтересів всього суспільства або ж жителів певної територіальної громади. Однією з форм такого управління є надання в оренду земельних ділянок для городництва.

Так, стаття 36 Земельного кодексу України передбачає, що громадянам або їх об'єднанням із земель державної або комунальної власності можуть надаватися в оренду земельні ділянки для городництва. Площа земельної ділянки, що надається громадянину в оренду для городництва, не може перевищувати 0,6 гектара. На земельних ділянках, наданих для городництва, закладання багаторічних плодових насаджень, а також спорудження капітальних будівель і споруд не допускається. На земельних ділянках, наданих для городництва, можуть бути зведені тимчасові споруди для зберігання інвентарю та захисту від непогоди. Після закінчення строку оренди

значеної земельної ділянки побудовані тимчасові споруди підлягають знесенню власниками цих споруд за їх рахунок.» [1].

В цьому контексті звернемо увагу, що така передача здійснюється у формі укладення відповідного договору оренди земельної діяльності в якості цивільного зобов'язання. У свою чергу, особливостями договірної зобов'язання за участю публічного суб'єкта є: 1) юридична рівність публічного суб'єкта поряд з іншими суб'єктами договірної зобов'язання; 2) публічний суб'єкт виступає суб'єктом договірної зобов'язання через своїх представників – органи державної влади або органи місцевого самоврядування, оскільки безпосередня участь держави в цивільних правовідносинах виключається; 3) особливий порядок укладення договорів, який встановлюється лише законом; 4) підставою для укладення договорів є проведення конкурсу або тендера; 5) обмеження свободи договору зумовлене наявністю імперативних норм у правовому регулюванні договірної зобов'язання за участю публічного суб'єкта; 6) формування волі та волевиявлення у публічно-правового утворення відбувається у зв'язку з необхідністю задовольнити суспільні (державні) потреби [2, с. 93].

При цьому, частина перша статті 36 Земельного кодексу України до внесення до неї змін Законом України № 1423-IX від 28.04.2021 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» не передбачала жодних обмежень щодо реалізації приватними суб'єктами права на оренду земельних ділянок для городництва державної та комунальної власності. Після прийняття цього Закону дана норма була доповнена абзацом другим щодо обмеження площі земельної ділянки, яка надається в оренду, а саме 0,6 га [3].

Водночас, у даній нормі законодавець не конкретизує кількість земельних ділянок, які можуть бути передані в оренду. Більш того, вказуючи про землю у ст. 36 Земельного кодексу України, законодавець вживає словосполучення «земельна ділянка» у множині, при цьому в однині законодавець вжив дане словосполучення, коли вказує про обмеження площі земельної ділянки, тобто однієї.

Окрім того, ч. 2 та ч. 3 ст. 36 Земельного кодексу України однозначно вказують на можливість оренди кількох земельних ділянок для городництва, оскільки словосполучення «земельна ділянка» вжито у множині.

Так, законодавець відносно приватизації у ч. 4 ст. 116 Земельного кодексу України конкретно вказав, що передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду цільового

призначення [1]. Водночас, подібна норма щодо оренди земельних ділянок державної чи комунальної власності відсутня.

Наголосимо, що слід розрізняти інститут передачі в оренду земельних ділянок комунальної власності приватним особам, яка очевидно здійснюється на договірних засадах та безоплатну приватизацію ними земельних ділянок, яка дійсно здійснюється один раз в обов'язковому (а не договірному) порядку. Відтак, оренда земельної ділянки комунальної власності та її приватизація за своєю правовою та економічною суттю є різними поняттями, та об'єктивно мають різне правове регулювання, а тому застосування аналогії закону в даному випадку також не допускається.

Слід також вказати, що на правовідносини, пов'язані саме з орендою земельних ділянок для городництва поширюється конституційний принцип «для особи приватного права дозволено все, що не заборонено законом» (принцип «свободи дій»), який закріплений в частині першій статті 19 Конституції України: правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством [4].

Також слід звернути увагу і на історію прийняття даних змін до ст. 36 Земельного кодексу України.

Як вбачається з розділів 3, 6 пояснювальної записки до Закону № 1423-ІХ від 28.04.2021 року (законопроект № 2194) метою його прийняття є:

- передача земель державної власності за межами населених пунктів (крім земель, які потрібні державі для виконання її функцій) до комунальної власності сільських, селищних, міських рад;
- спрощення та діджиталізація процедури землеустрою;
- спрощення та удосконалення процедури зміни цільового призначення земельної ділянки;
- надання органам місцевого самоврядування повноваження щодо вирішення питань здійснення землеустрою;
- скорочення корупції у сфері земельних відносин, збільшення матеріальної бази місцевого самоврядування [5].

Про інститут оренди в розділі 1 пояснювальної записки вказано буквально лише те, що *«згідно «Публічного звіту Держгеокадастру за 2017 рік, надходження місцевих бюджетів від передачі цим відомством у оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення склали 118,7 млн. гривень, при тому, що на утримання Держгеокадастру держава витратила близько мільярда гривень. ... платники податків все одно заощадили б набагато більшу суму на утриманні Держгеокадастру, аніж змогли здобути на оренді»* [5].

Тобто, законодавець пропонуючи вказаний законопроект звертав увагу в першу чергу на неналежну якість роботи Держгеокадастру і вказував на проблеми виготовлення землевпорядної документації. При цьому, на проблеми площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які передаються в оренду законодавець взагалі не вказує.

Окрім того, зменшення площі орендованих земельних ділянок очевидно зменшить матеріальну базу місцевого самоврядування, яке недоотримає орендну плату за них, що суперечить меті Закону № 1423-ІХ.

Отже, із наведеного вбачається, що можливість оренди кількох земельних ділянок для городництва загальна площа яких перевищуватиме 0,6 га прямо не заборонена законом. Тобто, законодавець надає фізичним особам право оренди необмеженої кількості земельних ділянок, площа кожної з яких не перевищує 0,6 га.

### Література:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 року № 2768-ІІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 19.09.2023).

2. Ромась М. І. Особливості договірних зобов'язань за участю держави Україна. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія : Юриспруденція*. 2019. Вип. 42(1). С. 91–94.

3. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423-ІХ від 28.04.2021 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20> (дата звернення 19.09.2023).

4. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення 19.09.2023).

5. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» (законопроект № 2194) від 01.10.2019 року. URL: [https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=66970](https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66970) (дата звернення 19.09.2023).