

АКТУАЛЬНІ ПРАВОВІ ПИТАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В СУЧАСНИХ УМОВАХ

Стаття присвячена дослідженню актуальних питань оренди земельних ділянок в сучасних умовах. Автором розглядаються питання щодо правового визначення права оренди земельних ділянок, особливостей поновлення орендних відносин та реалізації орендарями переважного права купівлі земель сільськогосподарського призначення.

Аргументується, що в сучасних умовах поняття права оренди земельних ділянок не відповідає чинному законодавству. Підкреслюється наявність в законодавстві двох правових моделей надання землі на умовах суборенди: перша модель вимагає обов'язково отримання згоди власника, а друга, навпаки, надає право орендарю самостійно вирішувати питання суборенди землі. На підставі аналізу законодавства щодо суборенди землі стверджується про наявність у орендаря земельної ділянки обмеженого права розпорядження орендованою земельною ділянкою, а тому пропонується внести відповідні зміни в законодавство.

Констатується про сформованість судової практики щодо поновлення договорів оренди землі та реалізації переважного права орендаря на укладення нового договору оренди. Одночасно пропонується судовим органам при розгляді справ даної категорії зробити додаткові правові висновки з метою правильного застосування норм Закону України «Про оренду землі», так як окремі питання потребують додаткового обговорення та осмислення.

Здійснено узагальнення та аналіз судових рішень Верховного Суду щодо реалізації орендарем переважного права купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення. У роботі зроблений висновок, що основні правові позиції застосування ст. 130-1 ЗК України вже знайшли свої відображення в постановках Верховного Суду. На другому етапі обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення основним питанням для судових органів повинна бути поведінка суб'єктів при реалізації процедури відчуження земельної ділянки. Констатується обов'язковість належного виконання власниками земельних ділянок, орендарями, нотаріусами, а також іншими суб'єктами вимог ст.130-1 ЗК України щодо забезпечення реалізації орендарем переважного права купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: право оренди землі, суборенда земельної ділянки, поновлення договору оренди, переважне право орендаря, передача переважного права, земельний спір, практика Верховного Суду.

Постановка проблеми. В умовах ринкового обігу земель земельне законодавство поступово змінюється та удосконалюється. Незважаючи на появу таких видів користування землею, як емфітевізис і суперфіцій оренда земель залишається основним видом використання земельних ділянок. Між тим в останній час з'явилися норми, які детально регулюють суборенду земельних ділянок, передбачають особливості поновлення і реалізацію переважного права орендаря на укладання договору оренди землі, а також закріплюють переважне права орендаря земельної ділянки купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Тому звертаємо особливу увагу на окремі правові питання договірної використання земель на умовах оренди з метою по-

дальшого удосконалення земельного законодавства України.

Метою статті є дослідження та обґрунтування комплексу актуальних питань оренди земельних ділянок в сучасних умовах з урахуванням змін у чинному законодавстві України, виявлення складних і неоднозначних питань у судовій практиці Верховного Суду щодо розгляду земельних спорів відносно оренди землі, надання пропозицій щодо удосконалення земельного законодавства в цьому напрямку, а також розробка пропозицій, які забезпечують однакове застосування судовими органами норм земельного законодавства.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні питання використання землі на умовах орен-

ди в період ринкового обігу земельних ділянок були в центрі уваги таких науковців, як В.І. Андрейцев, Р.М. Гнідан, Н.В. Ільків, І.І. Каракаш, П.Ф. Кулинич, Н.Р. Кобецька, А.М. Мірошніченко, М.В. Шульга та ін. Також окремі проблеми оренди земельних ділянок розглядали: О.В. Борденюк, М.С. Костюченко, Л.В. Лейба, Л.Р. Міськевич та ін. Водночас з урахуванням законодавчих змін в законодавстві питання щодо правового визначення права оренди земельних ділянок, особливостей поновлення орендних відносин та реалізації орендарями переважного права купівлі земель сільськогосподарського призначення залишилися без теоретичного та практичного вивчення та висвітлення.

Виклад основного матеріалу. Першим актуальним питанням залишається правове визначення права оренди земельної ділянки. Відповідно до ст. 93 ЗК України [1] та ст. 1 Закону України «Про оренду землі» [2] право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Між тим в останніх публікаціях щодо вказаної тематики пропонується розглядати договір оренди землі як правочин, за яким одна сторона передає іншій тільки користування земельною ділянкою [3, с. 209].

Аналіз правового визначення права оренди землі надає змогу стверджувати, що орендарю належать дві правомочності: володіння і користування. Проте, на нашу думку, таке поняття права оренди земельних ділянок в сучасних умовах не відповідає чинному земельному законодавству, так як на протязі останніх років воно зазнало істотних змін. З теоретичної точки зору виникло питання щодо можливості тлумачення права оренди землі в широкому розумінні, яке включає в себе і право розпорядження земельною ділянкою, яке має обмежений характер.

Розглядаючи це питання, в першу чергу, потрібно звернутися до правового регулювання суборенди землі. В літературі підкреслювалось, що зараз при суборенді земельних ділянок існують дві правові моделі реалізації надання землі на цьому титулі: перша модель вимагає обов'язково отримання згоди власника, а друга, навпаки, надає право орендарю самостійно вирішувати питання суборенди землі [4, с.149-151].

При реалізації першої моделі надання земельної ділянки в суборенду здійснюється за згодою власника землі (орендодавця). Наприклад, відповідно до ст. 8 Закону України «Про оренду землі» [2] орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (крім ви-

падків, визначених законом). У разі ненадання відповіді на пропозицію орендаря щодо отримання згоди на надання земельної ділянки, дії орендодавця потрібно розглядати як реалізація принципу «мовчазної згоди». Варто зазначити, що в юридичній літературі вже аргументувалось, що право землекористування як правовий титул відповідає певній сукупності повноважень щодо земельної ділянки і включає користування та, у певних випадках, володіння та обмеженого права розпорядження нею (наприклад, шляхом надання земельної ділянки в суборенду) [5, с. 220].

Проте на нашу думку, в цьому випадку (перша правова модель) орендарю не належить правомочність розпорядження земельною ділянкою, так як виключно власник визначає можливість реалізації права розпорядження земельною ділянкою (у тому разі і шляхом мовчазної згоди).

Друга правова модель суборенди землі закріплюється при реалізації права оренди земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення. Відповідно до ЗК України власники та орендарі таких земельних ділянок на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом взаємного укладання між ними договорів оренди, суборенди відповідних ділянок. При цьому укладення договору суборенди не потребує згоди орендодавця, а орендар залишається відповідальним перед орендодавцем за виконання договору оренди (ст. 37-1 ЗК України) [1].

Одночасно ст.93 ЗК України передбачає, якщо орендарем земельної ділянки є ініціатор створення індустріального парку, така земельна ділянка або її частини передаються ним у суборенду учасникам індустріального парку відповідно до земельного законодавства України без попереднього погодження з орендодавцем, якщо це не суперечить договору оренди такої земельної ділянки [1].

Таким чином, аналіз земельного законодавства щодо суборенди землі дозволяє стверджувати, що в сучасних умовах орендарю земельної ділянки також належить і право розпорядження, яке має обмежений характер.

По-друге, залишаються актуальними питання реалізації переважного права орендаря на поновлення договорів оренди земельних ділянок. Верховний Суд на протязі останніх п'яти років прийняв велику кількість правових позицій щодо вирішення проблем застосування правових норм ст. 33 Закону України «Про оренду землі» [2]. При цьому при вирішенні спору підлягало застосуванню земельне законодавство на час звернення орендаря до суду.

Між тим прийнятий Закон України від 05 грудня 2019 № 340-IX «Про внесення змін до деяких зако-

нодавчих актів України щодо протидії рейдерству» [6], істотно змінив правовий підхід щодо поновлення орендних відносин. На сьогодні законодавством чітко розмежовується зміст понять «поновлення договору оренди землі» та «переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк». Стаття 33 Закону України «Про оренду землі» викладена у новій редакції, яка регулює укладення договору оренди землі на новий строк в порядку реалізації переважного права орендаря [2]. Одночасно приписи цієї статті не підлягають застосуванню до поновлення договорів оренди землі, так як ці питання регулюються ст. 126-1 ЗК України [1] та ст. 32-2 Закону України «Про оренду землі» [2].

Крім того розділ IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. № 161-XIV [6] доповнено абзацем четвертим, який передбачає, що поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення. Аналіз правових позицій Верховного Суду показує неоднозначність вирішення цих питань, а тому не випадково Верховний Суд в 2023 році передав справу № 906/1314/21 на розгляд палати Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду [7].

При розгляді вказаної справи Верховний Суд у постанові від 23 листопада 2023 р. дійшов наступних висновків: 1. Зміст поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абз. 4 розд. IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», базується саме на положеннях ст. 126-1 ЗК України, що пов'язує можливість поновлення існуючого договору з наявністю в цьому договорі обов'язкової умови про його поновлення. 2. Поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абз. 4 розд. IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», та поняття «поновлення договору оренди», яке містилося в Законі України «Про оренду землі» в попередній редакції, є змістовно різними [7].

Отже, Верховний Суд акцентував увагу на те, що відсутні окремі норми права, які чітко розмежовують застосування норм права щодо «поновлення договорів оренди», так як зміст цього терміну істотно відрізняється в залежності від редакції ст. 33 Закону України «Про оренду землі». На вказані обставини в літературі вже зверталася увага та додатково підкреслювалось, що законодавець не дає визначення понять «поновлення» та «продлонгація», і не вважає їх тотожними, про що свідчить установлення різних процедур для їх реалізації [8, с. 174].

Одночасно потрібно зазначати, що реалізація переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк відповідно до старої редакції

ст. 33 Закону України «Про оренду землі» передбачала направлення на адресу орендодавця проекту додаткової угоди, а чинна вказує про необхідність надсилання проекту договору оренди землі. На жаль, це питання окремо не вирішено Верховним Судом. Суд касаційної інстанції тільки обґрунтував, що вказівка на проект правочину щодо продовження орендних правовідносин як на додаткову угоду чи на додатковий договір не впливає на суть наявного волевиявлення орендаря на продовження орендних правовідносин (п.6.42 постанови). На наш погляд, проект додаткової угоди та проект договору оренди різні документи з правової точки зору. Верховний Суд вже неодноразово звертав увагу на обов'язковість надсилання з листом-пропозицією відповідного документу. Крім того, при розгляді вказаної справи не було єдності суддів Верховного Суду, а тому висловлена окрема думка щодо цього питання [9].

По-третє, існують проблеми щодо застосування ст.130-1 ЗК України [1], яка закріплює, що орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають переважне право купівлі таких ділянок та належить до суб'єктів другої черги. Орендар може реалізувати таке право у разі відсутності суб'єкта переважного права першої черги або відмови суб'єкта першої черги від реалізації такого права. Також в законодавстві закріплюється складна процедура реалізації переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення та можливість передачі цього права іншій особі, яка відповідно до закону може набути у власність таку земельну ділянку.

З часу скасування мораторію щодо продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення судова практика Верховного Суду відносно реалізації переважного права орендаря купівлі земельної ділянки, передачі цього права іншій особі та застосування належних способів захисту прав орендаря поступово формується. Акцентуємо особливу увагу на наступні правові висновки Верховного Суду, які забезпечують однакове застосування ст. 130-1 ЗК України.

Так, в постанові Верховного Суду від 16 жовтня 2023 р. у справі № 526/2909/21 підкреслюється, що позивачем не передано переважне право фізичній особі, оскільки він не здійснив заходів щодо державної реєстрації передачі переважного права на купівлю земельної ділянки у порядку, передбаченому для державної реєстрації обтяжень речових прав на земельні ділянки, та не повідомив про це власника земельної ділянки протягом трьох робочих днів з дня державної реєстрації переходу такого права [10]. Отже, порушення з боку позивача (орендаря) процедури передачі переважного права є підставою для відмови в задоволенні позову.

В постанові від 04 жовтня 2023 р. у справі № 526/2910/21 Верховний Суд акцентує увагу, що належний та ефективний спосіб захисту порушених земельних прав у разі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення з порушенням переважного права її купівлі є право пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця в порядку, визначеному частиною четвертою статті 130-1 цього Кодексу. В свою чергу подання позову про визнання договору купівлі-продажу земельної ділянки недійсним є неефективним способом захисту порушеного переважного права орендаря [11].

Також потрібно погодитись з правовим висновком Верховного Суду щодо неможливості задоволення позовної вимоги юридичної особи, яка звернулася до суду в 2022 році з вимогою про «переведення прав та обов'язків покупця з 1 січня 2024 року», оскільки вона спрямована на захист права позивача на майбутнє і такий спосіб захисту не передбачений ЦК України та ЗК України [12]. Переведення спеціальних прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу земельної ділянки до 01.01.2024 р. передбачалось виключно для громадян України.

Верховний Суд, розглядаючи справу № 678/1309/22, залишив касаційну скаргу без задоволення, так як не було встановлено порушення порядку продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Суди дійшли правильного висновку про відсутність підстав для переведення прав та обов'язків покупця на позивача, так як орендар земельної ділянки після отримання вказаних повідомлень протягом місяця не скористався своїм переважним правом на купівлю земельних ділянок у орендодавця та не повідомив належним чином нотаріуса про своє бажання скористатися переважним правом [13]. На наш погляд, в цьому випадку орендар фактично відмовився від свого переважного права купівлі земельних ділянок, а відповідно власник мав право укладати договори купівлі-продажу земельних ділянок з третьою особою.

Висновки. Аналіз прав орендаря земельної ділянки надає змогу стверджувати, що чинне земельне законодавство поступово в умовах ринкових відносин дозволяє орендарям здійснювати обмежене право розпорядження орендованою земельною ділянкою. Тому, на наш погляд, потрібно внести зміни в законодавство України щодо правового визначення права оренди земельної ділянки з урахуванням останніх змін в земельному законодавстві. Орендарю належить право володіння, користування та обмежене законодавством право розпорядження земельною ділянкою.

Судова практика щодо земельних спорів відносно поновлення договорів оренди землі та реалізації переважного права на укладення нового договору оренди фактично вже сформувалась. Проте на практиці серед судій Верховного Суду немає єдності. Крім того, виникають окремі питання, які потребують додаткового обговорення та осмислення. Отже, судовим органам при розгляді справ даної категорії потрібно зробити додаткові правові висновки з метою правильного застосування правових норм ст. 33 та Перехідних положень Закону України «Про оренду землі».

Практика Верховного Суду щодо застосування ст.130-1 ЗК України поступово формується. Основні правові позиції вже знайшли свої відображення в постановках суду касаційної інстанції. З першого січня 2024 року почався другий етап обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Він дозволяє юридичним особам, створеним за законодавством України, бути покупцем земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Тому, на наш погляд, основним питанням для судових органів повинна бути поведінка суб'єктів при реалізації процедури відчуження земельної ділянки. Власники земельних ділянок, орендарі, нотаріуси, а також інші суб'єкти зобов'язані належним чином виконувати вимоги ст.130-1 ЗК України щодо забезпечення реалізації орендарем переважного права купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
2. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.
3. Борденюк О.В. Договір оренди землі в умовах воєнного часу. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2023. №3. С. 205–209. URL: <http://journal-appuzhnu.edu.ua/article/view/284698/278788>.
4. Гордєєв В.І. Щодо правового визначення оренди земельної ділянки. *Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах* : матеріали круглого столу, присвяч. 100річчю від дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. НАПрН України Шелестова В. С. / за заг. ред. А. П. Гетьмана; М-во освіти і науки України; НАПрН України; Нац. юрид. ун-т ім. Я. Мудрого. Харків, Право. 2024. С. 147-152.
5. Мірошниченко А.М. Земельне право України: підручник. Київ: Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.

6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству: Закон України від 05.12.2019 р. № 340-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text>.
7. Постанова Верховного Суду від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/115746281>.
8. Лейба Л.В. Переважне право на укладання договору оренди землі на новий строк: правові гарантії реалізації. *Актуальні правові проблеми земельних, аграрних та екологічних відносин в умовах сучасної земельної реформи* : зб. матер. наук.-практич. конф. (м. Харків, 22 травня 2020 р.) / за ред. А.П. Гетьмана та М.В. Шульги. Харків. Юрайт. 2020. С.173-177.
9. Окрема думка суддів Верховного Суду від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116203705>.
10. Постанова Верховного Суду від 16.10. 2023 у справі № 526/2909/21 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/114292052>.
11. Постанова Верховного Суду від 04.10.2023 у справі № 526/2910/21 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113967359>.
12. Постанова Верховного Суду від 30.05. 2023 у справі № 130/3560/21 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/111460224>.
13. Постанова Верховного Суду від 23.01. 2024 у справі № 678/1309/22 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116574841>.

REFERENCES

1. Land Code of Ukraine No. 2768-III (2001. October 25). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> [in Ukrainian].
2. On land lease: Law of Ukraine No. 161-XIV (1998. October 6). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> [in Ukrainian].
3. Bordenyuk, O.V. (2023). Land lease agreement in wartime conditions. *Analitychno-porivnialne pravoznavstvo*, 3, 205–209 Retrieved from: <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/284698/278788> [in Ukrainian].
4. Hordyeyev, V.I. (2024). Regarding the legal definition of land lease. *Priorytetni napriamy rozvytku ahrarnoho, zemelnogo ta ekolohichnoho prava v suchasnykh umovakh: Proceedings of the round table* (pp. 147-152). Kharkiv: Pravo [in Ukrainian].
5. Miroshnychenko, A.M. (2011). *Land law of Ukraine*. Kyiv: Alerta. TSUL [in Ukrainian].
6. On making changes to some legislative acts of Ukraine regarding countering raiding: Law of Ukraine No. 340-IX (2019. December 5). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text> [in Ukrainian].
7. Resolution of the Supreme Court dated 23.11.2023 in case No. 906/1314/21. Retrieved from: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/115746281> [in Ukrainian].
8. Leyba, L.V. (2020). Preferential right to enter into a land lease agreement for a new term: legal guarantees of implementation. *Aktualni pravovi problemy zemelnykh, ahrarnykh ta ekolohichnykh vidnosyn v umovakh suchasnoi zemelnoi reformy: Proceedings of the Scientific and Practical conference* (pp 173-177). Kharkiv, Yurayt [in Ukrainian].
9. Separate opinion of the judges of the Supreme Court dated 23.11.2023 in case No. 906/1314/21. Retrieved from: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116203705> [in Ukrainian].
10. Resolution of the Supreme Court dated 16.10.2023 in case No. 526/2909/21. Retrieved from: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/114292052> [in Ukrainian].
11. Resolution of the Supreme Court dated 04.10.2023 in case No. 526/2910/21. Retrieved from: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113967359> [in Ukrainian].
12. Resolution of the Supreme Court dated 30.05.2023 in case No. 130/3560/21. Retrieved from: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/111460224> [in Ukrainian].
13. Resolution of the Supreme Court dated 23.01.2024 in case No. 678/1309/22. Retrieved from: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116574841> [in Ukrainian].

HORDIEIEV VOLODYMYR

PhD in Law, Associate Professor, Associate Professor at the Department of Land and Agrarian
of the Yaroslav Mudryi National Law University

CURRENT LEGAL ISSUES OF LAND LEASE IN MODERN CONDITIONS

Problem setting. In the context of land market turnover, land legislation is gradually changing and improving. Despite the emergence of such types of land use such as emphyteusis and superficies land lease remains the main type of land use. Meanwhile, recently, there have been rules that regulate in detail regulating the sublease of land plots in detail, provide for the specifics of renewal and exercise of the lessee's preemptive right to entering into a land lease agreement, as well as establish the lessee's pre-emptive right to purchase land plots for agricultural purposes. agricultural land plots. Therefore, we pay special attention to certain legal issues of contractual land use under lease with a view to further improving of the land legislation of Ukraine.

Purpose of the research is to study and substantiate a set of pertinent issues related to the leasing of land plots in contemporary conditions. It seeks to identify complex and ambiguous issues within the judicial practice of the Supreme Court and to provide recommendations for the improvement of land legislation in this area.

Analysis of recent researches and publications. The theoretical issues surrounding land use under lease conditions during the period of market circulation of land plots, as well as the specificities of the emergence, alteration, termination, and renewal of lease relations, have been central to the work of scholars such as V.I. Andreitsev, R.M. Hnidan, N.V. Ilkiv, I.I. Karakash, P.F. Kulynych, N.R. Kobetska, A.M. Miroshnychenko, M.V. Shulha, and others. However, issues concerning the legal definition of the right to lease land plots, the peculiarities of renewing lease relations in contemporary conditions, and the exercise of pre-emptive rights by lessees to purchase agricultural land have remained insufficiently studied and addressed both theoretically and practically.

Article's main body. The first topical issue is the legal definition of the right to lease a land plot. The lessee has two powers: possession and use. Meanwhile, this concept of the right to lease land plots does not correspond to the current legislation in the contemporary conditions.

In the literature, it has been emphasized that there are currently two legal models for implementing the sublease of land plots: the first model requires the mandatory consent of the owner, while the second grants the lessee the right to independently decide on the sublease of the land.

The second legal model of land sublease is affirmed in the context of leasing land plots located within agricultural land arrays and does not require the consent of the lessor. The initiator of the industrial park also has the right to sublease the land plot or its parts without prior approval of the lessor. Thus, the analysis of the land legislation on land sublease allows us to assert that, in contemporary conditions, the lessee of a land plot also holds the right of disposition, which is limited.

Secondly, the issues related to the exercise of the lessee's preemptive right to renew land lease agreements remain relevant. Currently, the law clearly distinguishes between the concepts of "renewal of a land lease agreement" and "the lessee's preemptive right to enter into a land lease agreement for a new term". The Supreme Court emphasizes that the lack of distinct legal provisions that clearly differentiate the application of laws regarding the "renewal of a land lease agreement", as the meaning of this term significantly varies depending on the version of Article 33 of the Law of Ukraine "On Land Lease." Moreover, it is important to note that according to the previous version of Article 33 of the Law of Ukraine "On Land Lease", it was required to send a draft additional agreement to the lessor, while the current version stipulates the necessity of sending a draft land lease agreement. Unfortunately, this issue has not been separately resolved by the Supreme Court.

Thirdly, there are problems with the application of Article 130-1 of the Land Code of Ukraine, which stipulates that tenants of agricultural land plots have a preemptive right to purchase such plots and are second priority. The legislation also sets out the procedure for exercising the preemptive right to purchase agricultural land and the possibility of transferring this right to another person. The case law of the Supreme Court regarding the exercise of the lessee's preemptive right to purchase a land plot, transfer of this right to another person and application of appropriate remedies to protect the lessee's rights is gradually being formed. The author analyzes the legal opinions of the Supreme Court which ensure uniform application of Article 130-1 of the Land Code of Ukraine.

Conclusions and prospects for the development. The current land legislation allows tenants to exercise a limited right to dispose of the leased land plot, and therefore they have the right to own, use and dispose of the land plot limited by the rules. Ukrainian legislation needs to be amended to provide a legal definition of the right to lease a land plot.

The court practice regarding the renewal of land lease agreements and the exercise of the preemptive right to enter into a new lease agreement has actually already been formed. Meanwhile, certain issues require additional discussion and reflection. Thus, the judicial authorities need to adopt additional legal opinions in order to correctly apply the legal provisions of Article 33 and the Transitional Provisions of the Law of Ukraine "On Land Lease".

The Supreme Court is gradually developing the practice of applying Article 130-1 of the Land Code of Ukraine. Therefore, in our opinion, the main issue of judicial practice in the future should be the proper implementation by land

owners, tenants, notaries, and other entities of the requirements of Article 130-1 of the Land Code of Ukraine to ensure the exercise by the tenant of the preemptive right to purchase agricultural land.

Key words: land dispute, land lease right, lessee's preemptive right, renewal of a lease agreement, sublease of a land plot, Supreme Court practice, transfer of preemptive right.

За ДСТУ 8302:2015 цю статтю слід цитувати:

Гордєєв В. І. Актуальні правові питання оренди земельних ділянок в сучасних умовах. *Право та інновації*. 2024. № 2 (46). С. 39–45.