

## РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВ УЧАСНИКІВ ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ЯК ПРЕДМЕТ ТЕОРЕТИЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

**В. В. НЕЖЕВЕЛО**, аспірант

(науковий керівник – доктор юридичних наук, доцент О. Ю. Піддубний),  
старший викладач кафедри приватного та соціального права,  
Сумський національний аграрний університет  
E-mail: valentina\_tsurkan.27@ukr.net

**Анотація.** У сучасних умовах розвинутого інституту права землекористування в нашій державі, коли оренда земель є одним із ключових компонентів ринкових земельних відносин країни, а представники сільськогосподарської діяльності мають можливість реалізувати свій бізнес в більшості випадків лише шляхом оренди земельних ділянок, постає нагальна потреба в якісному забезпеченні здійснення орендних земельних відносин. Сьогодні, жителі сільських місцевостей часто отримують один із основних прибутків шляхом реалізації свого законного права на розпорядження земельними ділянками, як власники здаючи їх в оренду представникам агробізнесу. Загалом, приватні орендні відносини наразі набули актуального змісту, адже є вигідними для задоволення особистих потреб та інтересів як власникам земельних ділянок, так і користувачам. Крім того, значні кошти у вигляді орендної плати за землю отримують державні та місцеві бюджети, коли стороною в договірних відносинах виступає орган державної влади чи орган місцевого самоврядування шляхом здачі в оренду земельних ділянок.

Проте, в активно діючому обігу орендних правовідносин, який вже стало вибудуватися за часи незалежності нашої держави, все меншої захищеності набувають права сторін при здійсненні орендних правовідносин. Все більшою мірою починають стикатися учасники орендних земельних правовідносин із проблемою реалізації своїх прав. Проблемні аспекти постають при реалізації прав учасників орендних правовідносин у процесі набуття права оренди земельними ділянками, процесі припинення, захисту та відновлення порушених прав, тощо. Тому, особливу увагу слід приділити нормативному забезпеченню захищеності реалізації прав учасників орендних правовідносин, що можливо здійснити шляхом комплексного теоретичного дослідження інституту права.

**Ключові слова:** земля, оренда, орендні земельні правовідносини, учасники правовідносин, реалізація прав

### **Актуальність.**

Свого часу, у період 1980–1990-х рр., який в історії розвитку земель-

ного законодавства означений як період відродження земельно-орендних відносин, в системі земельного права доктринально сформувався новий

правовий інститут землекористування, самостійне місце в якому зайняли норми оренди землі. Дана складова інституту землекористування охопила вагомий масив земельних правовідносин, важливу ланку серед яких було приділено питанням користування земель при здійсненні суспільством сільськогосподарської діяльності.

У період розвитку демократичної, соціальної та правової держави, інститут права користування землею є паралельною площиною тих соціальних цінностей, які органічно поєднуються з невід'ємними для нормальної життєдіяльності правами та законними інтересами, і тому потребує об'єктивного та забезпеченого вираження у нормативно-правовій базі, особливо в аспекті юридичного захисту при реалізації прав учасників орендних земельних правовідносин.

Поступові реформування забезпечення прав на землю залишали певний відбиток в низках нормативно-правових актів, що крок за кроком зумовлювало створення системи речових прав на земельні ділянки, серед яких одним з найбільш близьких за змістом до права власності на земельну ділянку стало тимчасове орендне право користування земельною ділянкою.

Проте, практичний розвиток орендних правовідносин призвів до накопичення певних проблем щодо реалізації прав учасників орендних правовідносин, які потребують вирішення як на рівні наукових досліджень, так і на рівні нормативно-правового забезпечення.

### **Аналіз останніх досліджень та публікацій.**

Наукові дослідження в сфері інституту права оренди земельних ділянок проаналізовано та доктри-

нально опрацьовано у працях таких вітчизняних вчених, як В.І. Андрейцева, К.О. Дремлюга, Н.В. Ільницька, Д.Л. Ковач, П.Ф. Кулинич, В.В. Носік, О.О. Погрібний, В.І. Семчик, А.К. Соколов, А.М. Статівка, Н.І. Титова, М.В. Шульга, та інші. Крім того, слід зауважити, що значну увагу праць вчених приділено окремо аналізу договору оренди земельних ділянок, дослідження правих аспектів якого здійснено як представниками науково-правничих шкіл земельного права, так і цивільного права, на основі праць І.В. Борщевського, А.Г. Брунь, В.А. Васильєва, В.В. Вилегжаніної, М.К. Галянтича, О.В. Глоотової, В.В. Мусієнко, Р.А. Майданік, Є.О. Мічурин, О.В. Назаренко, О.О. Погрібного, В.Я. Романів, І.В. Спасибо-Фатєєва та інші.

Потрібно відзначити, що більшість наукових досліджень носить фрагментарний характер. Також, досить значна кількість наукових досліджень в сфері орендних земельних правовідносин є економічного напрямку, особливо в сфері оренди земель сільськогосподарського призначення.

**Мета дослідження.** Враховуючи той факт, що у наукових працях вчених в сфері орендних земельних правовідносин в Україні, фокус уваги спрямований на аналіз понять та правових ознак орендного землекористування, історії розвитку права землекористування загалом, підстав набуття права орендного землекористування, правової природи договору оренди землі, тощо, потребує уваги питання саме реалізації прав сторін у правовідносинах орендного землекористування, додатково потребують розкриття та врегулювання проблемні аспекти, які виникають при здійсненні суб'єктивних прав у правовідно-

синах орендного землекористування, з формуванням ймовірних шляхів захисту таких прав, що і є метою даного дослідження.

### *Результати.*

Наразі, можливість оренди земельних ділянок є дійовим фактором збільшення розмірів аграрних формувань, є значним фактором розвитку інфраструктури місцевостей, благоустрою територіальних одиниць, потенційно може слугувати розвитку туризму, є впливовим фактором стану навколишнього природного середовища, в тому числі екології країни, та ін., тобто має вагоме значення як у приватних, так і в публічних відносинах.

В останні роки в Україні найбільш дієвим інструментом формування оптимального розміру землекористування сільськогосподарських товаровиробників є оренда. Вона на сьогодні в Україні є основною формою реалізації економічних та юридичних прав на земельні ділянки, особливо сільськогосподарського призначення (Назаренко, 2006). Що в чергове вказує на актуальність дослідження теми орендного землекористування та необхідності аналізу питання реалізації прав учасників орендних земельних правовідносин.

«Де-юре» поняття та основні характеристики оренди земельних ділянок знайшли своє відображення в деяких нормативно-правових актах, про які зазначено по тексту.

Так, питання орендних земельних правовідносин законодавчо регламентовано в першу чергу Конституцією України, нормами якої забезпечено права на землю в Україні включаючи і право орендного землекористування, як складової гарантованих прав.

Земельним кодексом України (далі – ЗК) передбачено комплекс норм, що спрямовані на врегулювання правовідносин оренди земельних ділянок. Розділом 15 «Право користування землею» ЗК врегульовано питання користування земельними ділянками, як на праві постійного землекористування, так і тимчасового, що має свій прояв через право оренди земельними ділянками. Згідно зі ст. 93 ЗК («Земельний кодекс України», 2001) право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Крім того, правові аспекти права орендного землекористування вміщено і в Цивільному та Господарському кодексах України, нормами яких врегульовано договірні зобов'язання для певного кола учасників правовідносин. Так, § 3 Цивільного кодексу («Цивільний кодекс України», 2003) окремо передбачено питання найму (оренда) земельної ділянки.

У системі нормативних актів окрему нішу займає Закон України «Про оренду земель», що є спеціальним актом з комплексом норм, спрямованих на врегулювання орендних правовідносин. Згідно зі ст. 1 Закону «Про оренду земель» («Про оренду землі», 1998), оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Вбачається, що це поняття є тотожним зафіксованому в ЗК.

При детальному опрацюванні поняття оренди земель згідно Закону України «Про оренду землі», з нього впливають такі її юридичні ознаки, як: 1) це виключно договірна форма

використання земель; 2) оренда земель оформляється договором оренди земельної ділянки; 3) зміст оренди земель становлять правомочності володіння і користування орендаря (без надання права розпоряджатися нею); 4) це користування та володіння є платним; 5) оренда передбачає передачу земельної ділянки обов'язково у строкове (тимчасове) користування; 6) об'єктом оренди за договором виступає певна земельна ділянка, яка може використовуватися орендарем для здійснення перш за все підприємницької діяльності, а також і для іншої діяльності (ведення особистого підсобного господарства тощо); 7) повна господарська самостійність орендаря (Ільницька, 2001).

Характеристика оренди землі як в земельному, так і в цивільному законодавствах, дає можливість стверджувати, що зміст цивільних відносин у земельній сфері має вагоме значення, та для вирішення питань певного роду землекористування необхідний комплексний підхід із застосуванням норм не лише земельного права. Особливо це стосується зобов'язального характеру та процедури укладення договору оренди земельної ділянки, державної реєстрації права оренди, можливого відшкодування втраг та завданих збитків, тощо. Саме комплексний правозастосовний підхід дасть можливість всебічно захистити реалізацію прав учасників орендних правовідносин.

Проте, слід зазначити, що Цивільний кодекс недостатньо врегулював орендні земельні відносини, передбачивши лише одну статтю щодо найму (оренди) земельної ділянки (Самчук-Колодяжна, 2013: 96).

Основні засади цивільного законодавства будуються на визнанні абсолютної рівності суб'єктів цивільних

відносин, недоторканності власності, неприпустимості втручання в приватні справи. Нагадаємо також, що цивільні права й обов'язки виникають, насамперед, із договорів та інших правочинів, що під збитками цивільне законодавство передбачає певні витрати, які особа, право котрої порушено, зазнала (повинна зазнати) для відновлення свого порушеного права. Нарешті, базові для цивільного законодавства відносини власності за своїм змістом передбачають належність лише власникові всіх його правомочностей у повному нероздільному обсязі. Наскільки ж повно ці традиційні цивільно-правові засади стосуються земельних відносин і самих земель як об'єкта правової регламентації? Потрібно відзначити, що в земельно-правових відносинах, у тому числі й у відносинах власності на землю, задіяні не лише приватно-правові, а й публічно-правові інтереси. Це зумовлено не тільки приватним, а й універсальним призначенням земель (Самчук-Колодяжна, 2013: 97).

Тому, теоретичні та правові дослідження питання співвідношення норм цивільного та земельного законодавств при врегулювання орендних земельних правовідносин має своє значення для забезпечення реалізації прав на користування землею.

Крім того, особливої уваги заслуговує Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження типового договору оренди землі» від 3 березня 2004 р. № 220, у редакції від 29 листопада 2017 р., якою затверджено Типовий договір оренди земельних ділянок, положення якого мають обов'язкове застосування при оформленні договірних відносин.

Проте, навіть враховуючи той факт, що форма чинного станом на 2017 р. Типового договору оренди землі є вдо-

сконаленою, дещо спрощеною і законодавчо відповідною, зміст Типового договору ще потребує вдосконалення (Нежевелю & Петрова, 2017: 34).

Більш того слід зазначити, що говорячи про різні сторони орендних земельних правовідносин, в тому числі в сфері реалізації прав учасників орендних правовідносин, додаткового застосування потребує низка нормативно-правових актів спеціального характеру, які підлягають застосуванню в конкретних випадках. Для прикладу, при реалізації суб'єктивних прав та обов'язків щодо охорони земельних ділянок, які перебувають у користуванні, підлягають до застосування норми Законів «Про охорону земель» та «Про охорону навколишнього природного середовища». А от коли постає питання встановлення та здійснення орендної плати за користування земельною ділянкою, та інших суміжних питань у сфері плати за користування землею, не обійтися без Податкового кодексу України, тощо.

Не слід забувати, що на даний час, за відсутності вільного ринку землі оренда постає як один із діючих регуляторів земельних відносин і реальний чинник формування оптимальних розмірів сільськогосподарських землекористувань ринкового типу. Оренда є механізмом, який перетворює природну родючість землі в економічну способом узгодження інтересів людей (власників різних ресурсів, представників різних соціальних груп), що дозволяє залучати землю в економічний обіг, створює умови для її виробничого використання. Вона займає особливе місце у механізмі реалізації власності і є однією з форм реалізації права власності та ефективного використання земель у системі земельних відносин України. При оренді за влас-

ником зберігається право генерального розпорядження, а орендар набуває права користування, володіння та часткового розпорядження об'єктом оренди (Кирилюк, 2010).

Тому важливість дієвої захищеності реалізації прав учасників орендних земельних правовідносин відіграє колосальне значення не лише для гарантій приватних правовідносин, але й для соціальної, економічної та правової сторін функціонування нашої держави.

Для відома, 600 \$ – це найвищі ставки орендної плати в Європі. Такі ціни подекуди зустрічаються в Північній Європі. Натомість в наших сусідів словаків і литовців найменші ставки орендної плати за користування землею (26 і 54 \$ відповідно). Середня вартість оренди 1 га землі сільськогосподарського призначення в Європі – 200 \$ («Оренда землі в Україні...»).

У свою чергу, в Україні вартість оренди землі коливається залежно від регіону. Середня вартість оренди 1 га землі сільськогосподарського призначення становить в Україні мінімум 50 \$/рік. Наразі визначальним чинником вартості оренди землі в Україні є конкуренція. Саме вона позбавила ринок випадків затримок з оплатою і сприяє постійному зростанню орендної плати («Оренда землі в Україні...»).

Конкуренція є дуже важливим важелем регулювання орендних земельних правовідносин, проте саме в умовах конкуренції і відбувається найбільший спектр порушень прав учасників орендних правовідносин.

Загальна картина реалізованого права оренди на земельні ділянки в Україні за даними Держгеокадастру є втішною, адже простежується зростання до укладеності договорів оренди. Так, за даними Держгеока-

дастру станом на початок 2018 р. – в Україні укладено 4,9 млн договорів оренди земельної частки (паю), із них із фермерськими господарствами – 0,75 млн договорів («Оренда сільськогосподарських земель...»). А вже за даними Держгеокадастру станом на початок 2019 р. – в Україні укладено 5 млн договорів оренди земельної частки (паю), з них із фермерськими господарствами – 0,78 млн договорів («За останній рік державні землі...»).

Здається, нічого не заважає реалізації прав на укладення договорів оренди, проте в державі зовсім не відбувається саме аналіз укладених договорів оренди, який допоміг би з'ясувати стан порушення законних прав та інтересів сторін орендних правовідносин та стимулював би до захищеності прав учасників правовідносин.

Згідно із ЗК закріплено загальні права та обов'язки, притаманні для сторін відносин користування земельними ділянками (ст. 95 та ст. 96 Кодексу).

Згідно з Розділом IV «Права та обов'язки орендодавців, захист їх прав» Закону України «Про оренду земель» сформовано вже специфічні для орендних відносин права та обов'язки орендодавців та орендарів (ст. 25 та ст. 26 Закону).

У свою чергу, редакція Типового договору оренди в аспекті прав та обов'язків сторін договору має відсильний характер до ст.ст. 25–26 Закону України «Про оренду землі».

Аналізуючи встановлений на законодавчому рівні комплекс прав та обов'язків учасників орендних земельних відносин, постає необхідність в їх детальному дослідженні та з'ясуванні можливості більшої правової захищеності при практичній реалізації орендних правовідносин.

Також потребує дослідженню їх повнота в умовах сьогодення, та доцільність у закріпленні на законодавчому рівні деяких із передбачених прав.

### **Висновки і перспективи.**

Попри широке наукове висвітлення актуальних питань правового регулювання права оренди на земельну ділянку, у вітчизняній науці земельного права детальна концепція здійснення реалізації прав учасників земельних орендних правовідносин відсутня, а окремі питання захисту та реалізації таких прав ще залишаються недостатньо дослідженими.

Тому, подальші наукові дослідження та розробки в частині реалізації прав учасників орендних земельних правовідносин слугуватимуть створенню передумов для удосконалення нормативно-правової бази даної сфери та запровадження дієвого механізму реалізації та захисту прав в межах відносин оренди земельних ділянок, з можливим використанням міжнародного досвіду та з урахуванням вітчизняних особливостей.

---

### **Список використаних джерел**

1. Горпинич О.В. Напрями удосконалення орендних земельних відносин. Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу. 2012. № 4. С. 35–38. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/vbumb\\_2012\\_4\\_6](http://nbuv.gov.ua/UJRN/vbumb_2012_4_6).
2. Дремлюга К.О. Набуття права оренди земельної ділянки: правове регулювання. Університетські наукові записки. 2007. № 4. С. 276–278. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Unzap\\_2007\\_4\\_43](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Unzap_2007_4_43).
3. За останній рік державні землі здавалися в оренду в 2,13 разу дорожче, ніж приватні (за офіційними даними

- Держгеокадастру від 01 лютого 2019 р.) URL: <http://land.gov.ua/za-ostannii-rik-derzhavni-zemli-zdavalysia-v-orendu-v-213-razu-dorozhche-nizh-pryvatni>.
4. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3. Ст. 27.
  5. Ільницька Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2001. 21 с.
  6. Кирилук І.М. Оренда землі в системі аграрних відносин України: автореф. дис. ... канд. екон. наук. Київ, 2010. 20 с.
  7. Назаренко О.В. Орендні земельні відносини та механізм їх удосконалення в ринкових умовах: автореф. дис. ... канд. екон. наук. Харків, 2006. 23 с.
  8. Нежевело В.В., Петрова Н.А. Особенности применения Типового договора аренды земли в Украине. Science and Educationa New Dimension. Humanities and Social Sciences. 2017. V (23), I.: 139. С. 32–35. URL: <http://repo.sau.sumy.ua/handle/123456789/5229>.
  9. Оренда землі в Україні. Який зв'язок між ціною землі та орендною платою? URL: <https://zenith.expert/orenda-zemli-v-ukrayini-yakyj-zv-yazok-mizh-tsinoyu-zemli-ta-orendnoyu-platoyu>.
  10. Оренда сільськогосподарських земель: зберігається дворазовий розрив між платою за державні та приватні землі (за офіційними даними Держгеокадастру від 15 лютого 2018 р.) URL: <http://land.gov.ua/orenda-silskohospodarskykh-zemel-zberihaietsia-dvorazovy-rozryv-mizh-platoiu-za-derzhavni-ta-pryvatni-zemli>.
  11. Про оренду землі: Закон України від 06 жовтня 1998р. № 161-XIV. Відомості Верховної Ради України. 1998. № 46. Ст. 280.
  12. Самчук-Колодяжна З. З історії розвитку договору найму (оренди) земельних ділянок. Історико-правовий часопис. 2013. № 2. С. 93–98. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ipch\\_2013\\_2\\_22](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ipch_2013_2_22).
  13. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003р. № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40. Ст. 356.

## References

1. Horpynych, O.V. (2012). Napriamy udoskonalennia orendnykh zemelnykh vidnosyn [Areas of improvement of leased land relations]. Visnyk Berdianskoho universytetu menedzhmentu i biznesu, 4, 35–38. Available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/vbumb\\_2012\\_4\\_6](http://nbuv.gov.ua/UJRN/vbumb_2012_4_6).
2. Dremluha, K.O. (2007). Nabuttia prava orendy zemelnoi dilianky: pravove rehulivannia [Acquisition of the right to lease land: legal regulation]. Universytetski naukovi zapysky, 4, 276–278. Available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Unzap\\_2007\\_4\\_43](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Unzap_2007_4_43).
3. Za ostannii rik derzhavni zemli zdavalysia v orendu v 2,13 razu dorozhche, nizh pryvatni (za ofitsiinymy danymy Derzhheokadastru vid 01.02.2019) [Over the last year, state-owned land leased out was 2.13 times more expensive than private ones]. Available at: <http://land.gov.ua/za-ostannii-rik-derzhavni-zemli-zdavalysia-v-orendu-v-213-razu-dorozhche-nizh-pryvatni>.
4. Zemelnyi kodeks Ukrainy [The Land Code of Ukraine] (2002): Zakon Ukrainy 25.10.2001 № 2768-III. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 3, 27.
5. Ilnytska, N.V. (2001). Orenda zemel silskohospodarskoho pryznachennia: pravovi aspekty [Agricultural land lease: legal aspects]. Kyiv, 21.
6. Kyryliuk, I.M. (2010). Orenda zemli v systemi ahrarynykh vidnosyn Ukrainy [Rent of land in the system of agrarian relations of Ukraine]. Kyiv, 20.
7. Nazarenko, O.V. (2006). Orendni zemelni vidnosyny ta mekhanizm yikh udoskonalennia v rynkovykh umovakh [Rental land relations and the mechanism of their improvement in market conditions]. Kharkiv, 23.
8. Nezhevelo, V.V. & Petrova, N.A. (2017). Osobennosty prymeneniya Tipovoho

- dohovora arendu zemly v Ukraini [Peculiarities of Application of the Model Land Lease Agreement in Ukraine]. Science and Educationa New Dimension. Humanities and Social Sciences, V(23), 139, 32–35. Available at: <http://repo.sau.sumy.ua/handle/123456789/5229>.
9. Orenda zemli v Ukraini. Yakyyi zv'iazok mizh tsinoiu zemli ta orendnoi plateau? [Rent land in Ukraine. What is the relationship between the price of land and rent?]. Available at: <https://zenith.expert/orenda-zemli-v-ukrayini-yakyj-zv-yazok-mizh-tsinoyu-zemli-ta-orendnoyu-platoyu>.
  10. Orenda silskohospodarskykh zemel: zberihaietsia dvorazovyyi rozryv mizh plateau za derzhavni ta pryvatni zemli (za ofitsiinymy danymy Derzhheokadastru vid 15.02.2018) [Lease of agricultural land: there is a double gap between the payment for public and private land]. Available at: <http://land.gov.ua/orenda-silskohospodarskykh-zemel-zberihaietsia-dvorazovyyi-rozryv-mizh-platoyu-za-derzhavni-ta-pryvatni-zemli>.
  11. Pro orendu zemli [About the lease of land] (1998): Zakon Ukrainy 06.10.1998 № 161-XIV. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 46, 280.
  12. Samchuk-Kolodiazhna, Z.Z. (2013). Z istorii rozvytku dohovoru naimu (orendy) zemelnykh dilianok [From the history of the contract of lease (lease) of land plots]. Istoryko-pravovyyi chasopys, 2, 93–98. Available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ipch\\_2013\\_2\\_22](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ipch_2013_2_22).
  13. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy [The Civil Code of Ukraine] (2003): Zakon Ukrainy 16.01.2003 № 435-IV. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 40, 356.
- 

**V.V. Nezhevelo (2019). Realization of the land lease participants' rights as a subject of theoretical researches. Law. Human. Environment, 10(3): 49-56.**

<https://doi.org/10.31548/law2019.03.007>

**Summary.** In modern conditions of the developed institute the right of land use in our state, when land lease is one of the key components of the land market relations of the country, and representatives of agricultural activity have the opportunity to realize their business in most cases only through the lease of land plots, there is an urgent need for quality provision of lease land relations. Today, residents of rural areas often receive one of the main profits through the exercise of their legal right to dispose of land as owners, by renting them to representatives of agribusiness. Private lease relations have now become topical, because they are beneficial for meeting the personal needs and interests of both landlord owners and users. In addition, colossal funds in the form of rent for land receive state and local budgets, when the party in contractual relations is a state authority or a local self-government body through the lease of land.

Nevertheless, in the active circulating of the lease relations, which has already been built up in the times of independence of our state, the rights of the parties in the implementation of the lease relations get less and less secure. Increasingly, land lease land tenants are increasingly faced with the problem of exercising their rights. Problematic aspects arise when realizing the rights of participants in the lease relations in the process of obtaining the right to lease land, the process of termination, protection and restoration of violated rights, etc. Therefore, special attention should be paid to the normative protection of the realization of the rights of participants in the lease relations, which may be carried out through a comprehensive theoretical study of the Institute of Land Use Rights and a special analysis of existing norms of law in this area.

**Keywords:** land, lease, lease of land legal relations, participants of legal relations, realization of rights

---