

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ СУМСЬКИЙ
ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кафедра міжнародного, європейського права та цивільно-правових дисциплін

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА МАГІСТРА

зі спеціальності 081 «Право»

**Тема: «Правове регулювання оренди земель сільськогосподарського
призначення»**

Завідувач кафедри _____ к.ю.н., доцент Завгородня В. М.

(підпис)

Керівник проекту _____ к.ю.н., доцент Чурилова Т. М.

(підпис)

Виконавець

студент групи Ю.мз-83с _____ Руденко О. В.

(підпис)

Суми 2019

СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Навчально –науковий інститут права**Кафедра міжнародного, європейського права та цивільно-правових дисциплін****Освітній ступінь «магістр»****Спеціальність 081 «Право»****ЗАТВЕРДЖУЮ**

Завідувач кафедри _____

Завгородня В.М.

“ ___ ” _____ 2019 року

**З А В Д А Н Н Я
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ МАГІСТРА**_____
(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема проекту (роботи)

керівник роботи _____

(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом по університету від “ ___ ” _____ 20__ року № _____

2. Термін здачі студентом закінченого проекту _____

3. Вихідні дані проекту (роботи)

4. Зміст магістерської роботи (перелік питань, які потрібно розробити) _____

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень)

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада керівника	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв

7. Дата видачі завдання _____

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів магістерської роботи	Строк виконання етапів магістерської роботи	Примітка

Студент-дипломник _____
(підпис)

_____ (прізвище та ініціали)

Керівник проекту _____
(підпис)

_____ (прізвище та ініціали)

РЕФЕРАТ

Структура й обсяг роботи. Робота складається із вступу, двох розділів, висновків, списку використаних джерел, що включає 95 найменувань. Загальний обсяг магістерської роботи становить 110 с., у тому числі список використаних джерел – 9 сторінок.

Актуальність. Особливим різновидом права користування земельною ділянкою та однією з найбільш поширених правових форм використання землі в нинішніх умовах є оренда. До того ж, оренда у рамках дії мораторію на відчуження земель товарного сільськогосподарського виробництва є винятковим способом використання земельної ділянки та отримання певного прибутку її власником.

За останніх 5 років було поглиблено досліджено актуальні проблеми правового регулювання орендних відносин, зокрема у працях В.Я. Романів «Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України» (2015 рік), Р. М. Гнідан «Договір оренди земельної ділянки» (2018 рік), І.Р. Калаура «Договірні зобов'язання з передання майна в користування: проблеми теорії та практики» (2014 рік), В. В. Вилегжаніна «Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки» (2018 рік).

Проте на сьогодні є безліч колізій та прогалин у правовій регламентації порядку укладення, виконання та припинення договору найму (оренди) земельної ділянки у цивільному законодавстві України. Таким чином, дослідження проблематики цивільно-правового регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення є актуальним та перспективним напрямом наукового пошуку.

Мета дослідження. Метою дипломної роботи є вирішення теоретичних та практичних проблем правового регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення земельних відносин, а також вироблення на цій підставі науково обґрунтованих пропозицій, спрямованих на удосконалення законодавства України у сфері досліджуваних відносин.

Відповідно до цього в дипломній роботі зосереджено увагу на виконанні таких основних завдань:

- проаналізувати поняття оренди земель сільськогосподарського призначення та її правових особливостей;
- розкрити поняття та охарактеризувати істотні умови договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, виявити юридичну природу даного договору;
- охарактеризувати підстави та порядок виникнення та припинення договірних зобов'язань між сторонами договору оренди землі;
- з'ясувати правові аспекти визначення розміру, строків, видів, умов нарахування та виплати орендної плати;
- розкрити порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки;
- простежити генезис законодавства України, що регулює оренду земель сільськогосподарського призначення;

визначити напрямки вдосконалення законодавства України у сфері оренди земель сільськогосподарського призначення. **Об'єктом** дослідження є орендні земельні правовідносини, що виникають між сторонами договірної зобов'язання з приводу передачі земельної ділянки у володіння та користування на певний строк за плату.

Предметом дослідження є правові засади та відповідні нормативно-правові акти України, що регулюють правовідносини у сфері оренди земель сільськогосподарського призначення.

Методи дослідження. У ході дослідження використано дві групи методів наукового пізнання: загальнонаукові (діалектичний, аналіз та синтез, формально-логічний, нормативно-порівняльний) та спеціальні методи дослідження (метод тлумачення правових норм).

Наукова новизна. Результати, що відображають наукову новизну, полягають у такому:

уперше: проаналізовано наслідки прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» від 10 липня 2018 року, звернено увагу на відсутність процедури індексації та конкретного механізму її проведення у законодавстві.

удосконалено:

- поняття «договору оренди землі» з урахуванням правової природи договору найму земельної ділянки.

- Закон України «Про оренду державного та комунального майна», де варто змінити поняття «термін» на «строк».

- Закон України «Про оренду землі», де варто визначити істотну умову договору оренди землі – цільове призначення» та доповнити поняття «інші істотні умови» конкретним вичерпним переліком.

Ключові слова: ОРЕНДА, ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ДОГОВІР ОРЕНДИ, ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ, ІСТОТНІ УМОВИ.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	8
РОЗДІЛ 1. ОRENDA ЗЕМЕЛЬ ЯК ПРАВОВА ФОРМА	
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	13
1.1. Історико-правовий аспект оренди земель сільськогосподарського призначення.....	13
1.2. Поняття оренди земель та її ознаки.....	26
1.3. Правові особливості оренди земель сільськогосподарського призначення.....	32
РОЗДІЛ 2. ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....	
2.1. Поняття та ознаки договору оренди земельної ділянки.....	47
2.2. Істотні умови договору оренди земельної ділянки.....	55
2.3. Порядок укладення договору оренди земельної ділянки.....	71
2.4. Підстави та правові наслідки припинення договору оренди земельної ділянки.....	79
ВИСНОВКИ.....	96
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	100

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ВСУ – Верховний Суд України

ВС/КЦС – Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду України

ВУЦВК – Всеукраїнський Центральний Виконавчий Комітет

ГК – Господарський Кодекс

ДЗК – Державний Земельний Кадастр

ЗК – Земельний Кодекс

ЗМІ – засоби масової інформації

ЗУ – Закон України

КМУ – Кабінет Міністрів України

НГО – нормативна грошова оцінка

РКП (б) – Російська Комуністична Партія (більшовиків)

РНК – Рада Народних Комісарів

РРФСР – Російська Радянська Федеративна Соціалістична Республіка

СРСР – Союз Радянських Соціалістичних Республік

УСРР – Українська Радянська Соціалістична Республіка

ЦК – Цивільний Кодекс

ВСТУП

Особливим різновидом права користування земельною ділянкою та однією з найбільш поширених правових форм використання землі в нинішніх умовах є оренда. Оренда землі – є підґрунтям ефективного розвитку сільського господарства, розв’язання соціальних проблем розвитку села, адаптації сільськогосподарських виробників до умов ринкової економіки.

Недосконалість орендних відносин у вітчизняному сільському господарстві зумовлює поширення деструкції економічної поведінки, що зумовлює конфлікт між приватними й загальносуспільними інтересами у сфері землекористування, порушує систему стимулювання продуктивної праці на землі.

Орендні відносини є важливою складовою економічного механізму, від якого залежать перспективи та результативність діяльності не лише сільськогосподарських товаровиробників, а усього аграрного сектору України.

Актуальність теми. В результаті проведення земельної реформи основою формування та розвитку аграрного сектору України стала оренда земель сільськогосподарського призначення. Ринок сільськогосподарських земель знаходиться у замороженому стані через мораторій на відчуження таких земель, який був запроваджений у 2001 році, та досі триває.

Орендне землекористування потенційно становить загрозу зниження якості орендованих земель. Адже орендар отримує земельну ділянку у тимчасове володіння та користування для задоволення власних потреб. Інтереси орендаря пов’язані, у першу чергу, з отриманням максимального прибутку, а поліпшення стану земельної ділянки знижує дохід. Орендодавець, у свою чергу, зацікавлений в отриманні якомога більшої орендної плати та поверненні земельної ділянки у тому стані, в якому вона була надана орендарю.

Відносини між орендодавцем земельної ділянки і орендарем регулюються договором оренди земельної ділянки. Отже, важливим є віднайти баланс

приватних інтересів сторін шляхом закріплення у договорі відповідних умов. Крім того, у питанні використання земель сільськогосподарського призначення важливим є дотримання балансу публічно-правових та приватно-правових інтересів.

Від сталості та захищеності права землекористування залежить інвестиційний клімат в аграрній сфері, зацікавленість орендарів у відтворенні родючих властивостей ґрунтів, дотриманні комплексу технологічних вимог агровиробництва. Ефективність та раціональність використання сільськогосподарських земель забезпечується тривалими термінами користування.

Питанню удосконалення правового регулювання земельних орендних відносин присвячено низку праць А. М. Мірошніченка, П. Ф. Кулинич, В. В. Носіка, К. П. Пейчева, Т. О. Коваленко, Н. В. Ільницької, М.В. Шульги, З. А. Добош, П. Б. Крук, Н. В. Ільків, Р. М. Гнідан та інших дослідників.

Потреба у проведенні дослідження правового регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення викликана необхідністю аналізу змін у законодавстві щодо орендних відносин та подальшим вдосконаленням зазначеної сфери відносин.

Наявність колізій та прогалин у правовій регламентації орендних відносин свідчить про актуальність обраної теми.

Мета дослідження. Метою дипломної роботи є вирішення теоретичних та практичних проблем правового регулювання відносин оренди земель сільськогосподарського призначення, а також вироблення обґрунтованих пропозицій, спрямованих на удосконалення законодавства у зазначеній сфері.

Відповідно до цього в дипломній роботі зосереджено увагу на виконанні таких **основних завдань:**

простежити генезис законодавства України, що регулює оренду земель сільськогосподарського призначення;

проаналізувати поняття оренди земель сільськогосподарського призначення та її правових особливостей;

охарактеризувати істотні умови договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, виявити юридичну природу даного договору;

охарактеризувати підстави та порядок виникнення та припинення договірних зобов'язань між сторонами договору оренди землі;

з'ясувати правові аспекти визначення розміру, строків, видів, умов нарахування та виплати орендної плати;

визначити напрямки вдосконалення законодавства України у сфері оренди земель сільськогосподарського призначення.

Об'єктом дослідження є правовідносини у сфері оренди земель сільськогосподарського призначення, особливості їх виникнення, зміни та припинення.

Предметом дослідження є нормативно-правові акти, норми яких регулюють відносини у сфері оренди земель сільськогосподарського призначення; практика їх застосування; науково-теоретичні дослідження у цій галузі.

Методи дослідження. У ході дослідження проблем правового регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення використано дві групи методів наукового пізнання: загальнонаукові (історичний, діалектичний, метод системного аналізу, формально-логічний) та спеціальні методи дослідження (метод тлумачення правових норм).

Історичний метод дозволив дослідити розвиток законодавства про оренду сільськогосподарських земель. За допомогою діалектичного методу досліджувався зміст поняття «оренда земель» та «договір оренди». Застосування методу системного аналізу дозволило визначити місце оренди земель серед інших форм землевикористання. Шляхом аналізу та синтезу досліджувалися теоретичні та практичні положення про оренду земель. Формально-логічний метод сприяв

виявленню суперечностей у понятійному апараті, допоміг сформулювати висновки та рекомендації, що ґрунтуються на принципах визначеності, послідовності та несуперечливості суджень. Для виявлення відповідності норм права суспільним відносинам застосовувався метод тлумачення правових норм.

Наукова новизна. Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що на рівні магістерської роботи комплексно і всебічно досліджено особливості правового регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення, проаналізовано правові позиції Верховного Суду України, викладені у рішеннях, прийнятих за результатами розгляду спорів щодо укладення, зміни, припинення та поновлення договору оренди земель сільськогосподарського призначення.

Результати, що відображають наукову новизну, полягають у такому:

уперше: проаналізовані зміни законодавства щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству, зосереджено увагу на відсутності процедури індексації орендної плати та механізму її реалізації, а також на різночитаннях щодо процедури поновлення договору оренди.

удосконалено:

поняття договору оренди земельної ділянки як двостороннього правочину, за яким власник або уповноважена ним особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку в строкове володіння та користування з можливістю відчуження права користування відповідно до її цільового призначення;

набули подальшого розвитку:

концепція про речово-правову природу права оренди земельної ділянки;

висновок про комплексну правову природу орендної плати в договорі оренди земельної ділянки у зв'язку з її регулюванням нормами цивільного, земельного та податкового права;

пропозиції щодо внесення змін до Закону України «Про оренду землі» шляхом уточнення істотних умов договору.

Практичне значення одержаних результатів полягає у тому, що викладені в роботі висновки і пропозиції можуть бути використані:

у наукових дослідженнях – для подальшого опрацювання проблем правового регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення;

у правозастосовній діяльності – запропоновані рекомендації можуть бути використані для підвищення ефективності правового регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення.

у навчальному процесі – основні положення можуть використовуватись у навчальному процесі в юридичних та інших навчальних закладах у процесі вивчення дисципліни «Земельне право України», а також для підготовки лекцій, підручників, навчальних та методичних посібників з курсу «Земельне право України».

Апробація результатів дослідження. Основні положення, висновки і пропозиції магістерської роботи оприлюднені на на XIII Всеукраїнській науково-практичній конференції «Проблеми юридичної науки очима молодих науковців», м. Київ, 05 грудня 2019 р (тези доповіді: «Систематична несплата орендної плати за землю як підстава для розірвання договору оренди») та у фаховому виданні «Порівняльно-аналітичне право» № 4, тема статті «Правові проблеми поновлення договору оренди земель сільськогосподарського призначення»

Структура роботи. Робота складається із вступу, двох розділів, висновків, списку використаних джерел, що включає 95 найменувань. Загальний обсяг магістерської роботи становить 110 с., у тому числі список використаних джерел – 9 сторінок.

Розділ 1 Оренда земель як правова форма землекористування

1.1 Історико-правовий аспект оренди земель сільськогосподарського призначення

Оренда є одним із найбільш давніх фінансових явищ в історії суспільного розвитку. Зокрема, К.О. Дремлюга виділяє наступні історичні етапи становлення та розвитку законодавства про права на землю:

XI ст. – XIII ст. – етап закріплення перших правових приписів про набуття прав на землю, що характеризувався переважним застосуванням підстав набуття прав на землю звичаєво-правового характеру (займанщини, захоплення чи освоєння земель, давності володіння та ін.) та окремих підстав цивільно-правового характеру (спадкування, міна тощо);

XIV ст. – перша половина XVII ст. – етап формування юридичного порядку набуття прав на землю. Істотними його рисами є широке застосування підстав набуття прав на землю адміністративно-правового (укази, грамоти, універсали князів) та цивільно-правового характеру (купівля-продаж, спадкування та ін.), збереження окремих підстав звичаєво-правового характеру (займанщина);

друга половина XVII – к. XIX ст. – етап переважно цивільно-правового регулювання набуття прав на землю, що характеризується зростанням значення цивільно-правових підстав набуття прав на землю (зокрема, купівлі-продажу, міни, спадкування тощо) та їх нормативним забезпеченням;

поч. XX ст. – кін. XX ст. – етап переважно адміністративно-правового регулювання набуття прав на землю фізичними особами, що забезпечувався нормами самостійної галузі земельного права та характеризувався обмеженими можливостями фізичних осіб набуття прав користування земельними ділянками на підставі адміністративно-правових актів (актів державних органів);

кін. XX ст. – дотепер – сучасний етап нормативно-правового регулювання набуття прав на землю громадянами України, що характеризується істотним

розширенням кола суб'єктивних прав на землю та запровадженням якісно нових підстав набуття прав на землю в умовах земельної реформи [22, с. 52].

На території України відносини тимчасового платного користування відомі з княжої доби, зокрема оренда землі (орендарями боярських і монастирських земель були селяни). У період Київської Русі відносини тимчасового володіння та користування називали по-різному – «зйом», «найм». Об'єктом найму могло бути не лише майно, відомі також «найм робочої сили» і його різновид – «найм в учні» [9, с. 345].

Таким чином, першу спробу законодавчого регулювання питання оренди землі зроблено саме в «Руській Правді». У третій редакції «Руської Правди» земельним відносинам була присвячена спеціальна глава під назвою «Про закуп». Вищевказане поняття мало подвійне значення. По-перше, закуп – це людина, котра мала певні обов'язки перед іншою людиною (господарем), яка відносилась до особливої категорії тогочасного суспільства. По-друге, закуп – це особлива форма орендних відносин, що регулювалися нормами «Руської Правди». Юридичною формою, що посвідчувала наявність відносин заупу, був договір. У цей період усі договори, крім продажу нерухомого майна, були усними або, за термінологією «Руської Правди», словесними. Тому відповідно, у словесній формі оформлялися орендні відносини, що виникали із договору заупу [10, с. 69].

Орендні відносини розвивалися й у період панування Великого Литовського Князівства. Так, у 1557 р. польський король, великий князь литовський Сигізмунд II Август прийняв рішення розпочати великомасштабну земельну реформу на території Великого князівства Литовського, в основу якої було покладено юридично-правовий документ «Уставу на волоки» і у такий спосіб надати шляхті можливість отримати у свою власність за рахунок привласнення земель українських селян додаткові сільгоспугіддя. Основним її напрямом став започаткований у 1557 р. волочний помір земель (нарізання нових земельних ділянок для селянських дворів, які називалися волоками), у ході якого, хоч і не

повністю, руйнувалася система відносин у сільській громаді і пов'язана з ними громадська форма селянського землекористування та заміна його подвірним, фактично позбавила селян права користуватися лісами, пасовищами, луками. У ході цієї реформи практикувалась також передача державних земель в оренду, їх можна було взяти під заставу майна, у тимчасове користування за військову чи адміністративну службу. У результаті феодали, будучи спроможними виконувати державні служби, одержували додаткові власні орні землі, ставали ще більшими землевласниками й приступали до організації на кращих із них нових фільварків. Одночасно волочний перебір обмежував українських селян у розпорядженні землею: селянин не мав права покидати наділ, а також освоювати для землеробських потреб нові землі [1, с. 100-101].

Варто зазначити, що у період Запорізької Січі оренда землі не набула широкого розповсюдження. Як зазначає Маленко Л. М., козаки не були власниками землі. Власниками земель виступали війська. По відношенню до козацьких формувань козаки були лише землекористувачами. Водночас слід зазначити, що козацькі сім'ї намагалися використати будь-яку можливість, щоб закріпити за собою надану при першому розподілі ділянку землі, а згодом і стати її господарями. Першим кроком у досягненні цієї мети було отримання ділянки під хутір. У станичному юрті дозволялося зводити хутори, але лише там, де вони не могли заважати громадському землекористуванню, і тільки за згодою станичної громади. Козаки, отримавши ділянку, землі під хутір, намагалися якомога швидше засадити її насадженнями або ж збудувати греблю, млин [6, с. 113-114].

У своїй праці Коріненко П. С. підтверджує, що запорізькі козаки проживали на родючих землях, які вважалися власністю усього війська Запорізького. Тому правом займання земельної ділянки формально користувався кожен козак. Для одержання земельної ділянки необхідно було дотримуватися певних встановлених формальностей. Земля відводилася, як правило, Кошем, на прохання як козаків, так і посполитих. У багатьох випадках козаки самі вибирали собі ділянки

(найчастіше розташовані на берегах річок, у місцях, де було зручно випасати худобу та займатися рільництвом). І уже після цього намагалися отримати від Коша письмовий дозвіл «білет» на право користування цією землею. На цих ділянках облаштували зимівники. Отримавши білет на право користування землею, козак набував, по суті, право власності на земельну ділянку. Він міг її продавати, дарувати, віддавати як заставу та ін. При цьому сам зимівник і земля довкола нього були невіддільні. З часом зимівники стали найпоширенішою формою господарювання на Запоріжжі. Межі ділянок не мали чітких означень, це призводило до того, що дехто із козацької старшини намагався самовільно розширювати свої землеволодіння. Хоча право на зайняття земельної ділянки мав кожен козак, проте використати його міг лише той, хто мав відповідні засоби або кошт для заснування власного господарства, тобто був спроможний обробляти отриману від Коша земельну ділянку. Заможні козаки, особливо зі старшинського середовища, володіли інколи кількома зимівниками [1, с. 113].

З кінця XVII ст. основний земельний фонд Правобережної і Західної України уже належав польським магнатам і шляхті. Королю належало до 20 % земельної площі цього регіону, зокрема, у Київському воєводстві – 17 сіл, Богуславському старостві – 40, Білоцерківському – 114, Димарецькому – 3, Звенигородському – 19. Це і є королівщина, за користування цією землею козаки і селяни платили королю чинш.(1/4 від отриманого прибутку з даної ділянки землі) [1, с. 139].

Наступним історично важливим правовим документом був збірник законів «Права, за якими судиться малоросійський народ». Зокрема, у гл. 15 визначався порядок розповсюдження землею шляхом передачі її у власність або надання у найм земельної ділянки. Положення «Прав» враховували ряд правових норм, що діяли із часів «Руської Правди». Разом із тим з'являються істотні новації у змісті договору найму землі. Наприклад, посилюється охорона прав як наймодавця, так і наймача [10, с. 70].

У 1840 – 1850 рр. земля стала не тільки предметом купівлі-продажу, а й ставала об'єктом оренди. Поміщики у багатьох випадках здавали частину своїх земель в оренду купцям, міщанам та заможним селянам. Орендні земельні відносини, з одного боку свідчили про зростання майнових можливостей селян брати землю в оренду, а з другого боку, для тих, хто мав великі земельні площі і не міг з ними впоратися, або мав боргові зобов'язання, у такий спосіб міг вирішити свої проблеми. Інвентарна реформа 1847–1848 рр. закріпила землі, що були у користуванні селян за останні 6 років до складання інвентарів, за що вони повинні відбувати повинності. У результаті цих вищеназваних реформ поміщицьке землеволодіння лише зміцніло. І у цей час поміщики різними способами захоплювали землі селян. У Харківській губернії 158 на середину XIX ст. співвідношення селянської і поміщицької землі було уже 31,82 %, і 68,18 %, Катеринославській – 18,4 % і 81,57 %. Найбільше селяни втрачали землі під час проведення інвентарної реформи [1, с. 157-158].

Аграрна реформа 1861 р. та її підсумки стали предметом дослідження багатьох істориків, адже остання, не будучи достатньо економічно та екологічно обґрунтованою, призвела до утворення економічно неефективних господарств, що не були здатні забезпечити раціональне використання земель, а також до поширення черезсмужжя та дальноземелля – явищ, ефективна боротьба з якими розпочалася лише під час аграрної реформи Столипіна. Кожен селянин мав до кількох десятків смуг своєї землі, перемежованих із земельними ділянками інших селян чи поміщика, черезсмужжя земель селян та поміщика досягало 900 чол. на населений пункт [11, с. 79].

Цікавим явищем на Правобережжі є єврейське землеволодіння та землекористування. Упродовж 1861-1881 рр. з'явилася низка факторів, які вплинули на розвиток орендної діяльності в кількісному і якісному плані. Це, зокрема, антипольська політика уряду, реформа 1861 р., зростання вартості хліба на міжнародних ринках та інші. Незважаючи на офіційні заборони, єврейське

населення Правобережної України активно, хоч і неофіційно, проникало на ринок земельної оренди. Поширенням цього довготривалого виду діяльності пояснюється незначний відсоток приватної власності на землю серед євреїв. Тим часом, остання викликала значний інтерес забезпеченої частини іудейства, оскільки це був оптимальний спосіб вигідно вкласти свої кошти. З 1862 р. євреї брали активну легальну участь в аграрних відносинах на основі прийнятих законодавчих актів. Щоправда, російська влада дозволила їм купувати землю й користуватись нею не надовго. Непослідовна політика самодержавства з обмеження прав євреїв призвела до прийняття заборон офіційно здійснювати діяльність в аграрній сфері, чим спричинила значне розширення фіктивної купівлі земельної нерухомості під різними приводами. Великі російські та польські землевласники, не маючи знань, умінь та часу для пристосування власного господарства до нових ринкових, капіталістичних умов, шукали способи зберегти прибутки, тому частину нерухомості таємно віддавали в оренду чи володіння іудеям. В силу цього у краї існувала група людей, яка користувалась й управляла великими поміщицькими і незначними селянськими ділянками землі [8, с. 203]. Так, загалом на Правобережжі значна частина землі продавалась на основі фіктивних угод і не оформлялась купчими актами. Однією з форм таких договорів було укладення контракту довготермінової оренди, що означало фактичний продаж землі. Нерідко маєтки за вигадану позику передавались іншим особам в довготермінову заставу, що також було рівнозначним продажу землі. Тільки із зібраних статистичних матеріалів у 1878-1879 рр. виявилось, що на основі 207 фіктивних угод було придбано у власність євреїв 105 тис. дес. землі. За іншими даними, поляки і євреї отримали 97068 дес. землі, уклавши 190 угод. Влада пред'явила 40 судових позовів з метою припинити ці відносини, але лише 6 отримали провадження в судах. Незважаючи на заходи влади щодо обмеження єврейського землеволодіння і землекористування, воно продовжувало існувати [8, с. 206-207].

На початок ХХ ст. в українському селі існували три основні проблеми: малоземелля і безземелля; викупні платежі за надільні землі; висока орендна плата за тимчасове користування землею [1, ст. 183].

Натомість, саме вищевказаний ряд проблем зумовив радикальні перетворення в аграрній сфері, що увійшли в історію як «столипінська аграрна реформа», які були покликані завершити розпочате селянською реформою 1861 р. визволення селянина як суб'єкта господарювання й перетворення його землі в приватногосподарський капітал. Якісні й кількісні характеристики реформи показують, що П. Столипін проводив не корпоративну, а інституціональну політику, спрямовану на розвиток нових господарчих форм у процесі ринкової трансформації. Окрім землевпорядкування на досягнення цілей аграрної реформи була спрямована й низка інших урядових заходів – створення при губернських землевпорядних комісіях агрономічних нарад, розвиток сільськогосподарської освіти, будівництво елеваторів, організація прокатних пунктів машин і знарядь, підтримка кооперації [3, с. 237].

Проведення столипінської аграрної реформи передбачало істотні перетворення у землеволодінні та землекористуванні. Так, на Лівобережній Україні з 9 листопада 1906 р. до 1 травня 1915 р. 178,2 тис. домовласників заявили про вимогу закріпити за собою землю, з них за 124,7 тис. відбулося закріплення, їхній відсоток до кількості бажаючих закріпити землю становив 70, а до общинників – 33,1%. Вони закріпили за собою майже 651,5 дес. землі, що складало 15,9% до всієї площі общинного землеволодіння. У Харківській губернії до 1 січня 1917 р. було закріплено за домовласниками в приватну власність 523,7 тис., Чернігівській – 89,7, Полтавській – 44,6 тис. дес. землі. Протягом 1907–1915 рр. на Лівобережжі вийшло з общини 16,5% селян. Однак надання можливості вільного виходу з общини не було єдиною метою імперського уряду. Одночасно вирішувалося питання ліквідації чи скорочення станової нерівності, упорядкування землевпорядження, зниження малоземелля за рахунок масового

переселення селян за Урал. У свою чергу аграрне реформування стало могутнім поштовхом у розвитку в державі земельного ринку, приходу землі до тих, хто міг її ефективно використовувати, розповсюдженні селянської кооперації. Під час аналізу результатів аграрної реформи, темпів організації господарств нового типу, стає зрозумілим, що вона мала досить великі перспективи та можливості [4, с. 37].

Підтвердженням цього є процес проведення Столипінської аграрної реформи на Глухівщині, де у 1913 р. у володінні жителів с. Слоут перебувало 7 тисяч десятин орної землі, лісів та пасовищ. Більше третини (2,5 тис. дес.) землі належало поміщику Брігену, ще 300 десятин – поміщику Губському. 60 заможних господарів, яких радянська влада пізніше запише у куркулі, володіли двома тисячами десятин землі або по 33,3 десятини у середньому кожний. Ще 400 родин із середніми статками обробляли 1900 десятин (загалом по 4,75 десятини). Решта 300 десятин розподілялась між трьома сотнями бідних селян. Тобто, на той момент більшість жителів села мали високі і середні статки. У 1916–1917 рр. землевпорядні роботи фактично вже не велися [7, с. 336].

Отже, в Україні аграрна реформа П. Столипіна, хоч і не була доведена до кінця, мала найбільший на той час успіх. За оцінками сучасних економістів – аграрників, Столипінська аграрна реформа була найбільш теоретично обґрунтованою, зрозумілою за своїми цілями і можливими наслідками, основними із яких були – забезпечити вихід селян із общини та його поступ до приватної власності на землю [1, с. 195].

Одним з перших актів радянської влади став Декрет «Про землю» від 26.10.1917 (передбачив скасування права власності на землю та запровадив принцип безоплатного землекористування; згодом став тлумачитися як такий, що запровадив націоналізацію всіх земель), який проте, поширив свою дію на Україну не одразу, а лише після видання 27.01.1920 року Всеукраїнським революційним комітетом Постанови про поширення на Україну дії декретів РРФСР [11, с. 89].

Положення Декрету про землю були відтворені й дещо конкретизовані в іншому документі Ради Народних Комісарів РРФСР – Декреті про соціалізацію землі від 19 лютого 1918 року. Цим Декретом було підтверджене скасування інституту приватної власності на землю назавжди та задекларована передача землі трудящим на засадах зрівняльного землекористування [19, с. 8].

Перехід у користування селян в ході аграрних перетворень після 1917 р. майже всього земельного фонду УСРР (95,8 % сільськогосподарських угідь) значною мірою згладив земельний голод на селі. Однак, селяни, які отримали в ході аграрних перетворень землю, не були достатньою мірою забезпечені робочою худобою та реманентом, щоб по-господарському освоїти всю землю. В той же час, заможні селянські господарства, обмежені так званими трудовими нормами землекористування, не могли повністю використати свої засоби виробництва. Таким чином, зберігалися умови для орендних відносин. А оскільки радянське аграрне законодавство 1917–1920 рр. забороняло земельну оренду, то оренда набула нелегальних, прихованих форм [2, с. 28].

Вперше про дозвіл земельної оренди вони заявили в резолюції ІХ Всеросійського з'їзду рад 26 грудня 1921 р. «Про відбудову і розвиток сільського господарства» XI з'їзд РКП(б) весною 1922 р. у резолюції «Про роботу на селі» рекомендував всім партійним і радянським працівникам не обмежувати земельну оренду формальностями і провести в життя рішення з'їзду рад. Згідно з цією рекомендацією 11 квітня 1922 р. ВУЦВК і РНК УСРР прийняли декрет «Про надання незаможним селянським господарствам права тимчасової переуступки користування своєю надільною землею». Провідні положення цього декрету були включені в «Основний закон про трудове землекористування», прийнятий ВУЦВК 27 травня 1922 р. і в Земельний кодекс УСРР, затверджений ВУЦВК 29 листопада того ж року, де було визначено найважливіші правові напрями, що мали забезпечувати сталість селянського землекористування. Разом з тим, більшовики дозволяли оренду землі тільки для так званих трудових господарств (евфемізм

чітко не виписаний у радянському законодавстві, а, отже, дозволив місцевій владі, формально не порушуючи закону, утискувати орендарів землі). Оренда дозволялася лише господарствам, тимчасово ослабленим внаслідок стихійного лиха, відсутності робочих рук, реманенту і худоби. Здавати землю в оренду дозволялося на термін не більше однієї сівозміни (три роки). Лише в окремих, обумовлених законом випадках термін оренди дозволялося продовжити до 6 років. Ніхто не міг взяти в оренду землі більше, ніж був у змозі обробити силами своєї родини. Суборенда категорично заборонялася. Орендна угода набувала чинності лише після її реєстрації в місцевому органі радянської влади. Здавати землю в оренду дозволялося тільки землеробським господарствам, а всі податки з орендованої площі повинен був виплачувати орендар. Отже, не зважаючи на заклик «не обмежувати земельну оренду формальностями», партійно-радянське керівництво УСРР нагромадило таких формальностей якомога більше [2, с. 29].

У період колективізації було прийнято низку законодавчих актів, які були спрямовані на зміцнення колгоспного ладу, ліквідацію куркульства, закріплення колгоспного землекористування. У них також визначалися цілі, засоби та темпи її проведення. До них відноситься Закон СРСР «Загальні начала землекористування та землеустрою» від 15 грудня 1928 р.; Закон «Про заходи по соціалістичній перебудові сільського господарства в районах суцільної колективізації по боротьбі з куркульством» від 11 лютого 1930 р. За цим законом «куркулів» позбавляли права на землю, їхні землі було приєднано до земель колгоспів. Постанова ЦК ВКП(б) «Про темпи колективізації і заходи допомоги держави колгоспному будівництву» від 5 січня 1930 р. Постанова ВУЦВК та РНК УСРР 1930 р. «Про заборону оренди землі та винаймання робочої сили в індивідуальних селянських господарствах у районах суцільної колективізації» та постанова Наркомзему УСРР від 5 березня 1930 р. «Про ліквідацію хутірського землекористування при суцільній колективізації» були спрямовані на обмеження та ліквідацію одноосібного господарювання селян на землі. Постанова ЦВК і РНК СРСР «Про

створення сталого землекористування колгоспів» від 3 вересня 1932 р. забороняла переділи земель між колгоспами, встановлювала порядок зміни меж колгоспів у зв'язку з їхнім укрупненням чи розукрупненням.

За часів існування радянської влади конфісковані землі передавалися в користування робітничому селянину. Утворювались такі форми користування землею, як комуни, сільськогосподарські артіль, колгоспи, радгоспи. Під час колективізації спостерігалось масове примусове об'єднання одноосібних селянських господарств у колгоспи. При цьому обстеження територій не проводилось, використовувався старий планово-картографічний матеріал. Було створено новий земельний лад – велике колективне господарювання при жорсткому централізованому управлінні. Земельні відносини розвивалися в напрямі викорінення приватної власності на землю. Світогляд селянина поступово трансформувалася – від індивідуального до суспільного бачення об'єкта господарювання [5, с. 230].

Із прийняттям Основ земельного законодавства Союзу РСР та союзних республік оренда була заборонена повністю. Така заборона була відтворена у ЗК УРСР 1970 р. (ст. 169). Заборона оренди землі зберігалася до кінця 1980-х рр. Уперше це поняття було знову «узаконено» у постанові ЦК КПРС та Ради Міністрів СРСР «Про додаткові заходи щодо розвитку особистих підсобних господарств громадян, колективного садівництва та городництва» від 19.09.1987 року, де колгоспам рекомендувалося, а радгоспам та іншим сільськогосподарським підприємствам – дозволялося здавати землю в оренду. Оренда згодом була також передбачена (на рівні загальних декларацій) у 1988 р. в Законі СРСР «Про кооперацію в СРСР» (п. 2 ст. 35) та у Примірному статуті колгоспу (п. 11), прийнятому IV Всесоюзним з'їздом колгоспників. Згодом орендні відносини були законодавчо врегульовані Указом Президії Верховної Ради СРСР від 07.04.1989 «Про оренду й орендні відносини в СРСР». Правила про оренду землі були також передбачені в Основах законодавства про землю СРСР та

союзних республік від 28.02.1990 року, які, щоправда, у зв'язку із розпадом СРСР діяли дуже нетривалий час. Повноваження щодо регулювання земельно-орендних відносин були передані Основами до відання союзних республік [11, с. 100-101].

18 лютого 1990 року Верховна Рада УРСР прийняла третій в історії земельного законодавства України кодифікований акт – Земельний кодекс УРСР (далі – Земельний кодекс УРСР 1990 року), який був уведений у дію з 15 березня 1991 року, крім глави 5, яка набрала чинності з 1 липня 1992 року.

На відміну від Земельного кодексу УРСР 1970 року Земельний кодекс УРСР 1990 року фактично скасував інститут права вторинного користування землею, відповідно до якого земельні ділянки надавалися громадянам у вторинне користування за рішенням деяких юридичних осіб – первинних землекористувачів. Земельний кодекс УРСР 1990 року передбачав, що земельні ділянки могли передаватися у користування виключно органами влади, які діяли від імені держави (народу) як власника землі. Згідно зі статтею 7 Земельного кодексу УРСР 1990 року земля надавалася в користування: 1) громадянам Української РСР для городництва, сінокосіння і випасання худоби; 2) промисловим, транспортним та іншим несільськогосподарським державним, кооперативним, громадським підприємствам, установам і організаціям; 3) для потреб оборони організаціям, зазначеним у статті 70 цього Кодексу; 4) сільськогосподарським державним, кооперативним і громадським підприємствам, установам і організаціям для використання у несільськогосподарських цілях; 5) релігійним організаціям; 6) спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням і організаціям з участю радянських та іноземних юридичних осіб. Право користування земельними ділянками надавалось у двох формах – у постійне і тимчасове користування. Постійним визнавалось землекористування без заздалегідь встановленого строку. Натомість тимчасове користування землею було строковим і поділялося на короткострокове (до трьох років) і довгострокове (від трьох до десяти років). Крім того, у разі виробничої необхідності ці строки

могли бути продовжені на період, що не перевищував відповідно одного строку короткострокового або довгострокового тимчасового користування. Особливим видом тимчасового користування землею була оренда землі [19, с. 38-43].

Одним із важливих елементів проведення аграрного реформування в Україні в 1990-х роках стало формування системи орендних відносин, яке започаткували укази Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у кооперативну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» (від 8 серпня 1995 року) та «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» (від 10 листопада 1997 року). 90 % земель сільськогосподарського призначення стали вважатися об'єктом орендних відносин. У 1998 році було прийнято Закон України «Про оренду землі», котрий разом із Земельним кодексом України став підґрунтям для створення нової законодавчо-правової бази процесу формування орендних відносин [12, с. 119].

Прийняття Конституції України створило нові правові засади розвитку різних форм землекористування, зокрема, оренди земель. Так, орендні земельні відносини тісно пов'язані з відносинами земельної власності та з аграрною підприємницькою діяльністю. З огляду на це важливе вихідне значення для подальшої законодавчої регламентації оренди земель новим Земельним кодексом України має стаття 14 Конституції України, яка гарантує право власності на землі та правомірно оголошує їх «основним національним багатством», а також стаття 42, яка містить конституційні норми щодо підприємництва. [14; с. 262].

Сучасний етап розвитку орендних земельних відносин знаменує прийняття Верховною Радою України 6 жовтня 1998 року спеціального Закону України «Про оренду землі».

Даний закон регулює відносини щодо оренди землі з метою створення умов для раціонального користування земельною ділянкою, забезпечення захисту прав орендарів та орендодавців.

З прийняттям нового Цивільного кодексу України в 2004 році, в нього внесли норму, що визначала дефініцію договору оренди землі. Так, відповідно до ст. 792 Цивільного кодексу України, договором найму (оренди) земельної ділянки визначено договір, за яким наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату [22].

У зв'язку з постійним оновленням та реформуванням законодавством України, правове і нормативне регулювання земельних відносин також зазнавало змін.

На сьогоднішній день, основу законодавства про оренду земель складають Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України, Господарський кодекс України та Закон України «Про оренду землі» та інші нормативно-правові акти земельного законодавства.

Виходячи з вищенаведеного, можна сказати, що витoki орендних земельних відносин сягають давнини, проте кожному історичному періоду притаманна своя інституціональна форма. Тобто в ході використання землі відбувалась поступова трансформація уявлення та відношення до неї. Історичний досвід розвитку оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні свідчить про те, що саме оренда земель покликана зараз стати переважаючою формою землевикористання, яка може забезпечити реальний доступ до праці на цих землях фермерам та громадянам, які бажають вести приватне підсобне господарство. Вона може і повинна стати зв'язуючою ланкою між суб'єктом, який бажає працювати на землі, і власником земель, надаючи можливість їм на взаємовигідних умовах використовувати землі.

1.2 Поняття оренди земель та її ознаки

Оренда землі – це складне і багатогранне явище. У всьому світі протягом століть вона проявила себе як прогресивна форма господарювання. Економічна сутність орендних земельних відносин дозволяє створити сприятливі умови для роботи підприємливих і працьовитих людей, відновити прадавню любов українського селянства до землеробства, вивести сільське господарство на рівень передових країн світу, забезпечити стабільні доходи власникам землі у вигляді орендної плати. Оренда є гнучким інструментом у становленні структури агровиробництва і відіграє важливу роль у системі земельних відносин [18].

Вперше на законодавчому рівні поняття «оренда» було закріплене у ст.1 Основ законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду від 23 листопада 1989 р., як «засноване на договорі строкове оплатне володіння і користування землею, іншими природними ресурсами, підприємствами (об'єднаннями) і іншими майновими комплексами, а також іншим майном, необхідним орендарю для самостійного здійснення господарської чи іншої діяльності»[13]. Дана норма безпосередньо вказувала на договірний характер орендних відносин, мету, їх строковість, оплатність. Логічним є те, що у визначенні не йшлося про власність землі, оскільки вона на той час могла бути лише об'єктом права державної власності, що значно звужувало коло орендодавців.

Оренда земель в Україні на сьогодні певною мірою врегульована ст. 93 ЗК України, яка іменується «Право оренди земельної ділянки» і носить, в основному, бланкетний характер, відсилаючи до спеціального Закону України «Про оренду землі», який виділяє окремий, якісно особливий вид оренди – оренду земель.

Загалом поняття «оренда землі» у юридичній та науковій літературі розглядається у декількох розуміннях: як правовідношення та як правовий титул [14].

Якщо розглядати оренду землі, як правовідношення, то оренда землі є правовідносинами, що складаються у зв'язку із користуванням земельної ділянки на праві оренди.

Досліджуючи оренду землі як правовий титул (право оренди землі), можна дійти висновку, що навіть в земельному законодавстві поняття «оренда землі» зустрічається в різному контексті: «право оренди», «оренда землі», «право на оренду».

Оренда землі – форма землекористування, за якою власник землі надає земельну ділянку іншій особі (орендареві) для використання її на певний строк за винагороду (орендну плату). У Законі «Про оренду землі» (Ст. 1) та у Земельному кодексі України 2001 року (Ст. 93) наведене визначення: це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою необхідною орендареві для проведення підприємницької та іншої діяльності [15; 16].

Натомість Закон України «Про оренду землі», як спеціально визначений закон, який детально регулює питання оренди землі, містить також й інші визначення. Варто лише звернути увагу на ст. 7 вищезазначеного Закону, де в частині 1 та 2 йде мова про право на оренду, а у частині 3 – про право оренди на земельну ділянку [16]. Різні інтерпретації даного терміну викликають у науковців дискусії та протиріччя: одні вважають, що право на оренду – це право, яким особа користується під час укладання договору оренди. Для прикладу, можна навести аукціон, де за відповідною процедурою особа (переможець) набуває саме право на оренду. Таким чином, є думка, вважати право на оренду правом, яке набувається особою з укладенням нею договору оренди. Відтак, це право бачиться існуючим до цього моменту, із укладенням договору оренди воно стає правом оренди.

Так, Спасибо-Фатеєва І. В. пояснює, що вважати це законодавчою помилкою не слід, оскільки укладення договору оренди (або продовження строку його дії) іноді пов'язане із певною процедурою, зокрема, що стосується набуття цього права на конкурентних засадах [17]. Інші науковці не поділяють таких міркувань і вважають, що сутність права оренди є однією ж і тією самою незалежно від формувань.

Науковець Ільницька Н.В. у своїй дисертації запропонувала більш повне, аніж у законі, визначення поняття оренди земель, як окремої організаційно-правової договірної форми використання земельної ділянки, яка передбачає передачу її власником-орендодавцем (державою, громадянином чи юридичною особою України) у тимчасове строкове володіння та користування іншій особі – орендареві за плату для здійснення переважно підприємницької або іншої діяльності з привласненням останнім одержаної продукції і доходів [14].

І. Р. Калаур запропонував оренду землі розглядати як сукупність формальних (контрактних, нормативно-правових) і неформальних (процедур ухвалення рішень, традицій, звичаїв, правил розподілу відповідальності і вигод у сфері землекористування) способів регламентації взаємодії землевласника і орендаря щодо створення і розподілу продукту землі [43].

Стаття 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги [43].

Частина 2 ст. 190 ЦК України визначає регулювання майнових прав. Аналізуючи дану норму право оренди як майнове право мало б визнаватися як речове, проте право оренди є договірним, а відтак право оренди є зобов'язальним правом.

Спасибо-Фатеєва І. у своїй праці підтверджує, що право оренди – це право договірною користування річчю (земельною ділянкою) або інакше – це зобов'язальне право. За своєю природою воно має майновий характер, бо стосується майна (а не особи) і виникає на підставі договору [17].

Враховуючи вищевказані положення, можна дійти висновку, що право оренди земельної ділянки – це майнове договірне (зобов’язальне) право.

Поняття оренди земель, яке дає Закон України «Про оренду землі» (ст.3), зумовлює такі її юридичні ознаки, як:

1) виключно договірна форма використання земель.

2) зміст оренди земель становлять правомочності володіння і користування орендаря (без надання права розпоряджатися нею). Проблемним є визначення змісту суб’єктивного права землекористування. Одна група науковців вважає, що суб’єктивне право землекористування включає лише одну правомочність – користування земельною ділянкою, при цьому зміст цього права становлять юридичні можливості конкретної особи безпосередньо здійснювати у своїх інтересах цільову експлуатацію земель для отримання певних матеріальних чи інших благ. На думку представників цього напрямку, суб’єктивне право у виключному значенні слова не може включати до свого змісту інші правомочності (наприклад, володіння і розпорядження). Позиція другої групи учених зводиться до того, що право землекористування за своїм змістом не обмежується тільки включенням правомочності користування, але охоплює також і правомочність володіння [21].

Так, Швець В.Д. вважає, що власник має самостійно використовувати свою земельну ділянку або може передавати її у користування (наприклад, на умовах оренди) іншій особі – землекористувачеві. У такому випадку до останнього переходять усі дві правомочності – право користування та право володіння переданою земельною ділянкою [20].

Третя група науковців (О.С. Колбасов, В.К. Попов, М.В. Шульга та ін.) вважають, що до змісту права землекористування включаються три правомочності – володіння, користування і розпорядження.

Розділяємо думку Вилегжаніної В. В., яка на основі аналізу юридичної природи договору найму (оренди) земельної ділянки обґрунтовує, що оренда є

окремим інститутом цивільного права, тобто системою правових норм, які у межах єдиного предмету і методу правового регулювання регламентують певну групу суспільних відносин. Водночас, право оренди є суб'єктивним цивільним правом, що складається із тріади визначених законом правомочностей [44].

Щодо правомочності «розпорядження», то вона за загальним правилом залишається у орендодавця і є в принципі не властивою орендареві функцією. Н. Краснова вважає, що «орендар не повинен мати самостійного права розпоряджатися орендованою землею. Це суперечить суті орендних відносин».

Проте певні її елементи зміст договору оренди земельної ділянки все ж містить. Так, орендар має право в установленому порядку передати у короткотермінове користування іншій особі всі або частину орендованих земель. Зокрема, орендар не тільки володіє і користується земельною ділянкою за договором із власником, а й вправі передати орендовану ділянку в суборенду.

Таким чином, оренда земель виступає правом конкретного суб'єкта на користування, володіння, а у певних випадках, передбачених законом, – і розпорядження наданою йому індивідуально визначеною земельною ділянкою. Однак, це розпорядження є дуже обмеженим, тому включати його до змісту оренди земель не доцільно [21];

3) це користування та володіння є платним, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві орендної плати у розмірах, визначених договором;

4) оренда передбачає передачу земельної ділянки обов'язково у строкове (тимчасове) користування. Строки дії оренди визначають сторони у договорі оренди земельної ділянки;

5) 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);

б) повна господарська самостійність орендаря.

Аналіз змісту Закону дає можливість виділити ще й інші, додаткові (які повинні увійти у офіційне визначення поняття) юридичні ознаки оренди земель, зокрема:

а) це – окрема форма землевикористання;

б) орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи України;

в) орендар земель набуває право власності на одержану з орендованих земель сільськогосподарську продукцію і доходи;

г) оренда не повинна змінювати цільове призначення земельної ділянки [14].

Враховуючи все вищевикладене, оренда землі у розумінні ст. 1 Закону України «Про оренду землі» є системою правових норм, що регулюють суспільні відносини, які виникають у зв'язку із укладенням договору щодо строкового платного володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності (договору найму (оренди)).

Зміст правових категорій «оренда» та «право оренди» є різним: оренда є окремим інститутом цивільного права, тобто системою правових норм, які у межах єдиного предмету і методу правового регулювання регламентують певну групу суспільних відносин; право оренди – це суб'єктивне цивільне право, що складається із тріади визначених законом правомочностей.

Вважаємо, що для усунення протиріччя та неузгоджень даного поняття законодавцеві варто було б вживати один термін «право оренди», який наведено в основному кодифікованому акті – Земельному кодексі України.

1.3 Правові особливості оренди земель сільськогосподарського призначення

Особливості оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні є відображені у спеціальному Законі України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р.

В першу чергу маємо звернути увагу на специфічні ознаки земель сільськогосподарського призначення від оренди земель інших категорій. Пропонуємо встановити, що є об'єктом оренди землі та визначити земельну ділянку як об'єкт права.

Відповідно у статті 79 ЗК України закріплено положення про те, що: «Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами». Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї. Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера. (ст. 79-1 ЗК України) [15].

Отже, земельна ділянка є конкретною, з індивідуальним кадастровим номером, повинна мати певні ознаки, які дозволяють виокремити її із загальної маси землі. Таким чином, об'єктом оренди може бути виключно земельна ділянка.

Важливою ознакою, на думку законодавця є визначення кола суб'єктів, які можуть бути сторонами договору оренди цих земельних ділянок, що наділені окремою правосуб'єктністю, притаманною саме учасникам відносин з користування земельною ділянкою на праві оренди.

Відповідно до ч. 1 ст. 792 ЦК України, сторонами договору найму (оренди) земельної ділянки є наймодавець (орендодавець) та наймач (орендар).

Як зазначено у ст. 4 Закону України «Про оренду землі», орендодавцями земельних ділянок є суб'єкти, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи [16].

Відповідно до ч. 5 ст. 22 ЗК України землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам, а отже, відповідно іноземці та особи без громадянства не є орендодавцями земель сільськогосподарського призначення.

Статтею 80 ЗК України визначено, що суб'єктами права власності на землю є:

- а) громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;
- б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності;
- в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, – на землі державної власності [15].

Більш детально пропонуємо зупинитися на землях комунальної власності.

Право територіальної громади сільської, селищної, міської ради на розпорядження земельними ділянками визначено в частині 1 статті 122 ЗК України, відповідно до якої таке право належить сільським, селищним, міським радам стосовно земельних ділянок комунальної форми власності [15].

Говорячи про можливості та нові повноваження органів місцевого самоврядування, не можна не згадати про закон, який був прийнятий у галузі земельних правовідносин та аграрного розвитку, покликаним якого є створення ефективного механізму використання масивів земель сільськогосподарського призначення з метою запобігання рейдерству та стимулювання зрошення, а також вирішення проблеми використання земель колективної власності на землю. Йдеться мова про Закон України № 2498-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель

сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні»[48].

Вищевказаним Законом було внесено зміни до: Земельного кодексу України, Лісового кодексу України, Законів України «Про колективне сільськогосподарське підприємство», «Про меліорацію земель», «Про землеустрій», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про оренду землі», «Про оцінку земель», «Про Державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Варто зауважити, що Закон № 2498 вирішує питання колективної власності на землю з наданням нових повноважень органам місцевого самоврядування., а саме:

- визнає за законом комунальною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст землі колективної власності тих колективних сільськогосподарських підприємств, які ліквідовані;
- надає можливість загальним зборам членів колективних сільськогосподарських підприємств, паювання земель у яких завершилось, до 2020 року перерозподілити між собою (допаювати) залишок сільськогосподарських угідь та передати землі несільськогосподарського призначення до комунальної власності;
- встановлює кінцевий строк виділення в натурі (на місцевості) невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок (у разі якщо до 01.01.2025 власник невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємець не оформив право власності на земельну ділянку, він вважається таким, що відмовився від одержання земельної ділянки);
- надає органам місцевого самоврядування право тимчасового розпорядження землями колективної власності шляхом передачі їх в оренду до моменту державної реєстрації права власності на них;
- надає органам місцевого самоврядування з 01.01.2025 право звертатись до суду із заявою про передачу до комунальної власності земельних ділянок

колективної власності в порядку визнання майна безхазяйним (із встановленням права власників невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок, які з поважних причин пропустили строк виділення їх у натурі (на місцевості), безоплатно одержати земельні ділянки із земель комунальної власності [48].

Цікавим фактом є те, що статтею 28 Закону України від 01.07.2004 № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність або користування (постійне користування, оренду, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав. Під час проведення державної реєстрації права користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно із статтею 122 ЗК України передають земельні ділянки у власність або у користування [49].

Тож реєстрація права комунальної власності на земельну ділянку за територіальною громадою в особі відповідного органу місцевого самоврядування для розпорядження такою земельною ділянкою не потребується. Це правило є винятком з правила, що передбачено в частині 9 статті 791 ЗК.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо правової долі земельних ділянок, власники яких померли» від 20.09.2016

року було внесено зміни та доповнення до діючих законодавчих актів в частині регулювання порядку передачі земельних ділянок, власники яких померли, в управління [50].

Статтю 4 Закону України «Про оренду землі» доповнено абзацом наступного змісту: «Орендодавцем земельної ділянки, що входить до складу спадщини, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців з дня відкриття спадщини, є особа, яка управляє спадщиною» [16].

Статтю 19 Закону України «Про оренду землі» доповнено абзацом наступного змісту: «Особа, яка управляє спадщиною, у складі якої є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, що не перебуває в оренді, має право передати таку ділянку в оренду на строк до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на таку земельну ділянку або до набрання законної сили рішенням суду про визнання спадщини відумерлою, про що обов'язково зазначається у договорі оренди земельної ділянки» [16].

У статті 30-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначено порядок реєстрації права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та передана в управління та зазначено, що рішення про передачу в оренду земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування, може прийматися і у разі відсутності державної реєстрації права власності територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав [49].

Проте, необхідно зауважити, що для укладення договорів оренди землі та реєстрації права оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, відомості про земельні ділянки повинні бути внесені в Державний земельний кадастр.

Виходячи з вищенаведеного, можна вбачати правову колізію, де орендодавцем земельної ділянки може бути відповідний орган місцевого самоврядування, у власності якого відповідна земельна ділянка не перебуває.

Поряд з наймодавцем (орендодавцем), другою стороною договору найму (оренди) земельної ділянки є наймач (орендар).

Відтак, у ч.1 ст.5 Закону України «Про оренду землі» міститься положення про те, що «орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою»[16].

Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця, крім випадків, визначених законом, передаватися орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда) (ч. 6 ст. 93 ЗК України) [15].

Особливим є те, що право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися, на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного фонду власником земельної ділянки (ч. 5 ст. 93 ЗК, ч. 1 ст. 134 ЗК України) [15].

Правовою особливістю оренди сільськогосподарського призначення є те, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення, призначені для ведення особистого селянського господарства, фермерського господарства, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення, можуть використовуватися їх власником, землекористувачем також для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без зміни цільового призначення таких земельних ділянок [48]. Раніше така можливість надавалась щодо земель особистого селянського господарства. Таким чином, дотримання спеціального порядку зміни цільового призначення земельних ділянок, передбаченого статтею 20 Земельного кодексу України, не вимагається.

Однією із новел у розрізі оренди земель сільськогосподарського призначення у 2019 році, що винесена Законом України «Про внесення змін до

деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» від 10 липня 2018 року є право обміну земельними ділянками.

Законодавець з метою припинення черезсмузжя, формування оптимального землекористування у межах цілісних земельних масивів закріпив у статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» можливість власників та орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками, які перешкоджають раціональному використанню, шляхом взаємного укладання між ними договорів оренди, суборенди відповідних ділянок [16].

Ще одним, досить позитивним моментом для вирішення питання так званої «шахматки» (тобто передачі в оренду земельної ділянки серед поля тощо іншому користувачу), що нерідко блокувала ведення господарювання, користувачам великих масивів сільськогосподарської земель є право обміну орендованими земельними ділянками.

Особливості набуття і реалізації права оренди на земельні ділянки, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення, закріплені у статті 8-2 Закону України «Про оренду землі», а саме:

- укладення договору суборенди у такому разі не потребує згоди орендодавця, при цьому орендар залишається відповідальним перед орендодавцем за виконання договору оренди;
- припинення дії одного з договорів оренди, суборенди земельної ділянки, укладених у порядку обміну правами користування, припиняє дію іншого договору оренди, суборенди, укладеного взамін, про що обов'язково зазначається у таких договорах;

- орендарі земельних ділянок зобов'язані письмово повідомити орендодавця про обмін належними їм правами користування земельними ділянками протягом п'яти днів з дня державної реєстрації права суборенди. У письмовому повідомленні зазначаються кадастровий номер земельної ділянки (за наявності), строк, на який укладено договір суборенди, та особа, якій передано в суборенду земельну ділянку. Письмове повідомлення надсилається орендодавцеві рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому особисто під розписку[16].

Варто зазначити, що на такі угоди не поширюється діючий мораторій на відчуження земель, оскільки фактично не відбувається відчуження, а лише замінюється власник земельної ділянки без відчуження та набуття жодним із ним додаткових благ.

У ст. 37-1 Земельному кодексі України передбачені особливості укладення договорів оренди та суборенди земель сільськогосподарського призначення особою, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення. Такою особою є землекористувач, інакше кажучи «монополіст масиву», якому належить право користування (оренда, емфітевзис) земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, загальною площею не менш як 75 % усіх земель масиву.

Зазначена особа має право орендувати інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташовані у такому масиві, а у разі якщо інші земельні ділянки перебувають в оренді, – на одержання їх у суборенду, за умови передачі їх власнику (орендарю) у користування (оренда, суборенда) іншої земельної ділянки, розташованої у цьому ж масиві, на такий самий строк та на таких самих умовах, якщо внаслідок черезсмузжя невикористання таких земельних ділянок створює перешкоди у раціональному використанні земельних ділянок, що перебувають у користуванні цієї особи [15].

У цьому випадку право оренди землі набувається в порядку, встановленому у статті 8-2 Закону України «Про оренду землі». Так, за наявності пропозиції іншої особи щодо укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки, особа (крім особи, яка має переважне право на поновлення договору оренди відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі»), якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має переважне право на укладення договору оренди на умовах, не гірших, ніж умови для зазначеної особи. При цьому за наявності пропозиції особи, яка має переважне право на поновлення договору оренди, на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки переважне право не застосовується.

Право оренди (суборенди) земельних ділянок, що набувається особою, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, з передачею взамін права користування іншою земельною ділянкою, набувається і реалізується з такими особливостями:

строк оренди (суборенди) не повинен перевищувати строку користування земельною ділянкою за договором, що укладається взамін;

розмір орендної плати (плати за суборенду) має відповідати орендній платі (платі за суборенду) за договором, що укладається взамін;

орендар не має переважного права на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу;

орендар (суборендар) не має права на компенсацію іншою стороною договору витрат на поліпшення орендованої земельної ділянки, на поновлення договору оренди (суборенди) на новий строк у разі заперечень іншої сторони договору;

у разі якщо до земельної ділянки, право на яку передається взамін, відсутній доступ з краю масиву, особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, зобов'язана

забезпечити землекористувачу право проходу, проїзду до такої земельної ділянки на умовах безоплатного земельного сервітуту;

у разі якщо в оренду (суборенду) особі, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, передається декілька земельних ділянок, що належать одній особі, земельні ділянки, право користування якими передається взамін, повинні бути пов'язані спільними межами [16].

Необхідно звернути увагу, що встановлення у договорі оренди (суборенди) земельної ділянки, право на яку передається взамін, інших умов, ніж зазначені вище, допускається лише за погодженням іншої сторони договору.

Власник або користувач земельної ділянки, земельна ділянка якого передається в оренду (суборенду) особі, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має право на відшкодування майнової шкоди, завданої йому в результаті такої передачі, у повному обсязі.

Процедура укладення договору оренди (суборенди) в порядку обміну правами користування земельними ділянками включає наступні етапи:

1) особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, письмово звертається до другої сторони з пропозицією укласти договір оренди (суборенди). У зверненні зазначаються: земельні ділянки, правами користування якими пропонується обмінятися, із зазначенням кадастрових номерів (за наявності), площі, угідь земельних ділянок, їх нормативної грошової оцінки; розмір майнової шкоди, завданої власникам, користувачам земельних ділянок внаслідок обміну правами користування. До звернення додаються: підписані особою, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, проект договору оренди (суборенди), а також проект договору оренди (суборенди) земельної ділянки, право користування якою пропонується

передати взамін; засвідчена орендарем копія договору оренди земельної ділянки, орендарем якої виступає особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, право користування якою пропонується передати взамін;

2) Друга сторона протягом одного місяця з дня одержання пропозиції зобов'язана розглянути звернення, підписати договір або надати письмову мотивовану відмову в його укладенні;

3) У разі недосягнення згоди щодо укладення договору оренди (суборенди) такий договір визнається укладеним за рішенням суду, крім випадків, коли земельна ділянка: за угіддями належить до багаторічних насаджень і на ній закладено багаторічні насадження; на земельній ділянці розташоване нерухоме майно; належить до земель сільськогосподарського призначення несільськогосподарських угідь (крім польових доріг, розташованих всередині масиву земель сільськогосподарського призначення); поєднана спільними межами із масивом земель сільськогосподарського призначення і її місце розташування не створює черезсмужжя для особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення; розташована в іншому масиві земель сільськогосподарського призначення, ніж та, що передається в користування взамін; не належать до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства або фермерського господарства; має різний склад угідь та рельєф; має нормативну грошову оцінку, що відрізняється від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що передається в користування взамін, більш як на 10 відсотків. Одночасно судом визначаються розмір майнової шкоди, завданої укладенням договорів оренди (суборенди), та порядок її відшкодування;

4) Рішення суду про визнання договору оренди (суборенди) укладеним є підставою для державної реєстрації права оренди (суборенди) земельної ділянки в порядку, визначеному законом [48].

З 1 січня 2019 року також запроваджено особливий порядок оренди земель державної чи комунальної власності під польовими дорогами. Прийнятою нормою виключається таке порушення з боку землекористувача, як засіяння польової дороги. Так, земельні ділянки державної чи комунальної власності під польовими дорогами, запроектованими для доступу до земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім польових доріг, що обмежують масив), передаються в оренду без проведення земельних торгів власникам та/або користувачам земельних ділянок, суміжних із земельними ділянками під такими польовими дорогами. Строк оренди таких земельних ділянок становить 7 років.

При цьому необхідно звернути увагу, що передача в оренду земельних ділянок державної чи комунальної власності під польовими дорогами, запроектованими для доступу до земельних ділянок, здійснюється за умови забезпечення безоплатного доступу усіх землевласників та землекористувачів до належних їм земельних ділянок для використання їх за цільовим призначенням.

Земельні ділянки під польовими дорогами, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім польових доріг, що обмежують масив), можуть використовуватися землевласником (землекористувачем) як для проходу (проїзду) до інших земельних ділянок, розташованих у такому масиві, так і для вирощування сільськогосподарської продукції[48].

Новації у земельному законодавстві 2019 року зумовили специфіку використання земельних ділянок під полезахисними лісовими смугами. Тепер до земель лісогосподарського призначення не належать землі, зайняті полезахисними смугами на землях сільськогосподарського призначення (новий п. «г» ч. 2 ст. 55 ЗК). Отже, такі землі відносяться до несільськогосподарських угідь земель сільськогосподарського призначення.(п. «б» ч. 2 ст. 22 ЗК).

Такі ділянки, якщо вони обмежують масив земель сільськогосподарського призначення, передаються у постійне користування державним або комунальним

спеціалізованим підприємствам або в оренду фізичним та юридичним особам з обов'язковим включенням до договору оренди землі умов щодо утримання та збереження таких смуг і забезпечення виконання ними функцій агролісотехнічної меліорації. Договір оренди земельної ділянки під полезахисною лісовою смугою має також містити умови щодо утримання та збереження таких смуг і забезпечення виконання ними функції агролісотехнічної меліорації. Правила утримання та збереження полезахисних лісових смуг, розташованих на землях сільськогосподарського призначення, повинні бути затверджені Кабінетом Міністрів України[48]. Гадаємо, що такими змінами в Закон може припинитися розорювання, незаконна вирубка лісів, звичайно ж, у разі ефективної реалізації нових положень закону.

Таким чином, у 2019 році вступили в дію особливості використання та розпорядження земельними ділянками, що зумовили значні позитивні зміни для землекористувачів. Вирішено давні проблеми аграріїв: «шахматка» та одноосібники. Щодо «шахматки»: орендарі нарешті правомірно зможуть заключати між собою угоди обміну на орендовані землі без згоди орендодавця на період дії оренди. Щодо одноосібників: відтепер власник земельної ділянки, що знаходиться в середині масиву не псуватиме зручність обробітку земель орендарям. Вони на підставі Закону запропонують йому обмін, а у разі відмови можуть вимагати це в судовому порядку.

Відповідним Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» від 10 липня 2018 року нарешті врегульовано порядок та надання в оренду польових доріг, які використовуються сільськогосподарськими підприємствами без проведення аукціону. Згідно вищезгаданого Закону право розпорядження земельними ділянками під польовими дорогами передано органам

місцевого самоврядування на території яких вони розміщені. Нарешті з'явилася можливість обмінювати державну та комунальну землю, розташовану в масиві земель сільськогосподарського призначення, на рівноцінні земельні ділянки приватної власності у тому ж масиві.

На практиці можна сказати, що процес обміну земельними ділянками почне діяти лише з того моменту, коли масив земель сільськогосподарського призначення буде зареєстровано як об'єкт Державного земельного кадастру, а для цього необхідно провести інвентаризацію масиву земель сільськогосподарського призначення.

Варто зауважити, що за здійснення інвентаризації масиву земель с/г призначення можна вирішити й наступні проблеми:

1. сформувати невитребувані та нерозподілені земельні ділянки;
2. сформувати земельні ділянки під польовими дорогами;
3. виправити помилки у Державному земельному кадастрі щодо об'єктів масиву;
4. сформувати ділянки під полезахисними лісосмугами;
5. встановити точну площу та кількість земель.

Про дієвість і наслідки вищевказаного Закону говорити ще зарано, проте він є прогресивним та довгоочікуваним. Прийняття вказаного законодавчого акту є однозначно суттєвим кроком до завершення земельної реформи та підтвердженням децентралізації влади, адже органи місцевого самоврядування отримали суттєві важелі впливу на процес регулювання у сфері використання та розпорядження земельними ділянками, розташованими на їх території.

Розділ 2 Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення

2.1 Поняття та ознаки договору оренди земельної ділянки

Договір – одна з найдавніших юридичних конструкцій, якій було приділено багато уваги ще античними мислителями. І хоча за сотні років з моменту появи договірної конструкція не змінила своєї основної сутності, вона, як й інші регулятори суспільних відносин, не є застиглою, а розвивається одночасно із самою системою суспільних відносин та зазнає постійного впливу з боку останньої [51; с. 31]. Договір є основним актом, який регулює відносини сторін за обраною ними моделлю (поіменованим договором) або за створеним для певного випадку договірною зв'язку на основі принципу диспозитивності [52; с. 80].

На сьогодні укладення договору найму (оренди) земельної ділянки є найпоширенішою підставою виникнення зобов'язання з передачі земельної ділянки у тимчасове користування. Основним документом, який регулює відносини між орендодавцем земельної ділянки і орендарем, є договір оренди земельної ділянки. З огляду на специфіку орендних відносин та особливості об'єкта цих відносин, договори відіграють провідну роль у врегулюванні земельних орендних відносин. Виявляючи волю вступити у правові відносини, сторони самостійно встановлюють умови, взаємовигідні для обох. За допомогою договорів можна врахувати певні специфічні особливості відносин, що є особливо актуальним стосовно використання та охорони земель сільськогосподарського призначення [21].

Відповідно до ч. 1 ст. 792 ЦК України за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату [22].

Визначення договору оренди земельної ділянки сформовано в ст. 13 Закону України «Про оренду землі»: «Договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства»[16].

Серед науковців існують різні погляди і різні варіанти формування визначення поняття договору оренди землі.

На думку О.О. Кулініча договір оренди землі – це договір, згідно з яким орендодавець зобов'язується за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння та користування на певний строк, а орендар зобов'язується її використовувати відповідно до вимог договору та вимог земельного законодавства. [53; с. 968].

А. Брунь зазначає, що за договором оренди земельної ділянки одна сторона (орендодавець) передає іншій стороні (орендарю) земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та ефективне користування за цільовим призначенням за плату.

Заслуговує уваги дефініція договору оренди землі, зроблене Н.В. Ільницькою, згідно якого оренда землі – це окрема форма використання земельної ділянки, яка передбачає передачу, що оформляється нотаріально посвідченим договором, власником (державою, громадянином чи юридичною особою України) земельної ділянки у тимчасове строкове володіння та користування орендаря за плату для здійснення підприємницької чи іншої діяльності з привласненням останнім одержаної продукції та доходів [54; с. 61].

Більш об'ємне поняття договору оренди землі надано Н.В. Грищук. А саме договір оренди земельної ділянки – це юридично оформлений документ, що посвідчує обов'язок орендодавця (з однієї сторони договору) передати орендареві (другій стороні договору) за плату земельну ділянку у володіння та користування

на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства [55; с. 384].

А.М. Мірошниченко у своїй праці розмежовує поняття праці найму (оренди) земельної ділянки у розумінні глави 58 ЦК України, зокрема, ст.792 ЦК України, з одного боку, та оренди землі (земельної ділянки) у розумінні Закону України «Про оренду землі» та ЗК України, з іншого [23, с. 79].

На думку В.І. Андрейцева, договір оренди земельної ділянки є «угодою, за якою орендодавець передає за плату на певний строк конкретні природні ресурси (їх частину), а орендар зобов'язаний тимчасово користуватися ними, сплачувати орендну плату, виконувати інші умови договору» [24, с. 83].

К. М. Гоцька вважає, що за договором оренди земельної ділянки орендодавець (власник) передає предмет договору оренди – земельну ділянку – орендареві і наділяє останнього статусом титульного володільця, при цьому орендодавець зберігає за собою право володіння об'єктом оренди, але, передаючи предмет договору оренди, орендодавець позбавляється на певний час фактичного володіння земельною ділянкою та протягом певного строку власник земельної ділянки не набуває у володіння своє майно [46, с. 152].

На думку М.В. Шульги, договір оренди земельної ділянки – це юридично оформлена у встановленому законом порядку двостороння угода, за якою орендодавець передає орендареві земельну ділянку у тимчасове платне використання для задоволення його потреб, які визначаються цільовим призначенням орендованої ділянки і спрямовані на забезпечення відповідного виду діяльності за умови раціональності землекористування і охорони земель як з боку орендаря, так і з боку держави, та на інших погоджених умовах [25, с. 138].

Науковець В. В. Вилегжаніна запропонувала уніфікувати законодавчу дефініцію договору найму (оренди) земельної ділянки, виклавши ст. 13 Закону України «Про оренду землі» та ч. 1 ст. 792 ЦК України у новій редакції: «Договір найму (оренди) земельної ділянки – це договір, за яким наймодавець

(орендодавець) зобов'язаний за плату передати наймачеві (орендареві) земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а наймач (орендар) зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог закону»[44].

Гнідан Р. М. у своїй праці дає більш обширне визначення договору оренди земельної ділянки, автор зазначає, що це двосторонній правочин, за яким власник або уповноважена ним особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку в строкове володіння та користування з можливістю відчуження права користування відповідно до її цільового призначення [26].

Таким чином, договір оренди землі входить до групи угод, що регулюють відносини з передачі майна у тимчасове користування. На відміну від договорів про передачу майна у власність, договір оренди не тягне зміни титулу власника, а, отже, в правовому сенсі він оформляє такі відносини, при яких предметом є не земля, а право користування нею. Земельна ділянка, за даним договором, може передаватися орендарю тільки у користування та у володіння одночасно, не передбачаючи при цьому права розпорядження нею.

Деякі ознаки і властивості орендних операцій притаманні також окремим видам інших договорів. Спробуємо виділити оренду в системі цивільних правовідносин, шляхом зіставлення з зазначеними юридичними категоріями. У даному випадку до юридичної категорії відносяться договірні зобов'язання та об'єкти договору оренди.

Розглядаючи питання щодо визначення предмету договору оренди та взаємовідносин сторін, що стосуються зобов'язань, науковці та правники стикаються з проблемою, до якої категорії застосовуються відносини щодо оренди земельної ділянки, до категорії речових прав, або до сфери зобов'язального права. За визначенням, речове право надає людині безпосереднє панування в тій чи іншій формі над річчю, тобто об'єктом речового права є річ. Зобов'язальне право – це право одній особі вимагати від іншого вчинення певних дій, які і є об'єктом права.

На думку фахівців з земельного права К.Г. Пандакова та А.Є. Черноморца, за своєю соціально-економічною сутністю та юридичною природою інститут оренди землі є комплексним і повинен становити предмет регулювання земельного, аграрного та цивільного законодавства [56; с. 488].

Проте, в основі цивільного та земельного прав лежать різні принципи. Цивільне право засноване на послідовній реалізації принципу забезпечення свободи майнових прав суб'єктів, а земельне право – на принципі забезпечення раціонального використання й охорони земель як основи життя та діяльності людей [57; с. 379].

У своїй праці, присвяченій співвідношенню норм цивільного та земельного законодавства при регулюванні відносин, пов'язаних з орендою земельної ділянки, С.А. Голосова зазначає таке: оренда майна – категорія лише цивільного права, у той час як оренда земельних ділянок стосується використання особливого об'єкта економічного обороту, що впливає на основи життя і діяльності народів, що проживають на відповідній території, тому регулюється також і спеціальними нормами земельного права [58; с. 20].

Таким чином договір оренди землі входить до групи угод, що регулюють відносини з передачі майна у тимчасове користування. На відміну від договорів про передачу майна у власність, договір оренди не тягне зміни титулу власника, а, отже, в правовому сенсі він оформляє такі відносини, при яких предметом є не земля, а право користування цим майном. Земельна ділянка за даним договором може передаватися орендарю тільки у користування та у володіння одночасно, не передбачаючи при цьому права розпорядження нею.

Також, не можливо не згадати, що норми, які регулюють відносини щодо оренди землі, розміщені в Цивільному кодексі України саме в книзі 5, що має назву «Зобов'язальне право».

Для визначення ознак договору оренди землі, потрібно визначити його вид залежно від моменту виникнення прав і обов'язків у сторін договору. З теорії

Цивільного права договори залежно від моменту виникнення прав і обов'язків у сторін поділяються на консенсуальні і реальні.

Питання визнання договору оренди землі консенсуальним або реальним має важливе практичне значення, оскільки у першому випадку правові наслідки для сторін договору виникають з моменту досягнення у належній формі згоди з істотних умов договору, а у другому з моменту передачі земельної ділянки у користування.

Аналізуючи ст. 13 Закону України «Про оренду землі» Паскевич приходять до висновку, що договір оренди землі є консенсуальним. У даному законі «оренда» вживається у значенні аналогічному «найму» за Цивільним кодексом України. Як бачимо, єдиний погляд на природу договору найму (оренди) як реального чи консенсуального у законодавстві відсутній. Доцільніше було б передбачити договір найму (оренди) (як і «оренди» у Господарському кодексі України) як консенсуальний [59; с. 198].

Слід зважати також на те, що право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону. У зв'язку з необхідністю державної реєстрації інших речових прав на нерухоме майно, деякі науковці поряд з консенсуальними та реальними договорами виділяють ще так звані «реєстраційні» договори, до яких вони відносять і договір оренди землі.

Проте не можемо погодитись з такою позицією, так як державній реєстрації підлягає саме право оренди, а не договір оренди.

Беручи до уваги постанову Верховного Суду України у справі № 6-162 цс 13 від 19.02.2014 року можна дійти висновку, що суди в своїй практиці притримуються позиції що договір оренди землі є консенсуальним, тобто права та обов'язки сторін виникають з моменту досягнення у належній формі згоди з істотних умов договору, та моментом укладання договору оренди землі є дата його підписання [60].

Таким чином першою ознакою договору оренди землі є його консенсуальний характер.

Наступною беззаперечною ознакою договору оренди землі є його оплатний характер. Дана ознака впливає безпосередньо з визначення, наведеного у ст. 792 Цивільного кодексу України. Так як у разі безоплатної передачі земельної ділянки у користування відносини між сторонами будуть регулюватись договором позички і аж ніяк не оренди [22].

Договір оренди землі є двостороннім. Відповідно до Цивільного кодексу України сторонами договору оренди землі є наймач і наймодавець. В Законі України «Про оренду землі» законодавець називає сторонами договору оренди землі орендаря та орендодавця.

Двосторонність даного договору підтверджується наявністю прав і обов'язків у кожної із сторін договору, у орендодавця – передати земельну ділянку користування, у орендаря – використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та своєчасно сплачувати оренду плати. Також у сторін є інші права та обов'язки за даним договором, перелік яких передбачено у Законі України «Про оренду землі» та у Цивільному кодексі України.

Сторонами договору оренди землі можуть бути тільки особи, які спеціально передбачені законодавством і наділені встановленими правомочностями.

На думку Гнідана Р. М. ознаки договору оренди землі поділяються на: юридичні та спеціальні. До юридичних науковець відносить:

- 1) платність;
- 2) строковість;
- 3) консенсуальність;
- 4) двосторонність.

До спеціальних ознак договору оренди землі належить:

- 1) особливий предмет – земельна ділянка;

- 2) міжгалузевий характер правового регулювання (нормами цивільного, земельного та частково податкового права);
- 3) використання земельної ділянки виключно у відповідності з її цільовим призначенням;
- 4) встановлення мінімального строку оренди для певних категорій земель;
- 5) можливість відчуження права оренди земельної ділянки;
- 6) необхідність дотримання спеціальної процедури – державної реєстрації права оренди земельної ділянки [26].

В. В. Виглегжаніна у своїй дисертації сформулювала висновок про те, що характерними ознаками договору найму (оренди) земельної ділянки є:

- а) передача орендареві права володіння й користування земельною ділянкою;
- б) платність володіння та користування землею (у формі орендної плати);
- в) строковість володіння й користування земельною ділянкою;
- г) наявність спеціальної мети використання земельної ділянки – відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства [44].

А. Данкевич виділяє наступні характерні ознаками договору найму (оренди) земельної ділянки є:

- а) передача орендареві права володіння й користування земельною ділянкою;
- б) платність володіння та користування землею (у формі орендної плати);
- в) строковість володіння й користування земельною ділянкою [47, с. 35].

Таким чином, враховуючи недосконалість законодавчої конструкції інституту оренди землі, що зумовлено наявністю колізій та прогалин у правовій регламентації порядку укладення, виконання та припинення договору найму (оренди) земельної ділянки у цивільному законодавстві України, дослідження проблематики цивільно-правового регулювання даного договору як підстави виникнення відповідних правовідносин є досить актуальним. На основі

опрацьованих наукових джерел, проаналізувавши декілька визначень поняття та ознак договору оренди землі, можемо сформуваати власну дефініцію: «Договір оренди землі – двостороннє зобов'язання, відповідно до якого одна сторона (орендодавець) надає, а інша сторона (орендар) приймає у строкове платне користування та володіння земельну ділянку, зі встановленими межами, для здійснення діяльності відповідно до її цільового призначення».

2.2 Істотні умови договору оренди земельної ділянки

У цивільному законодавстві виокремлено поняття «істотні умови договору», якими згідно з абз. 2 ч. 1 ст. 638 ЦК України є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди [22].

Договір оренди землі є дійсним, у тому випадку, коли сторони узгодили між собою всі істотні умови договору.

Із змісту поняття права оренди землі випливає 3 істотних умови відповідного договору оренди землі: 1) об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки), 2) строк дії договору оренди, 3) орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. Проте законодавець не виключає можливості й зазначення інших умов, перелік яких не є вичерпним.

У випадку відсутності хоча б однієї із зазначених умов договір оренди земельної ділянки не породжуватиме правових наслідків.

Відсутність однієї з істотних умов у договорі оренди землі є підставою для визнання його недійсним відповідно до закону, адже даний факт суперечить ст.638 Цивільного кодексу України, у відповідності до якої договір є укладеним, якщо

сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору, а тому не може бути застосована. Договір оренди земельної ділянки, у якому відсутня одна з істотних умов, не породжує правового наслідку щодо його укладення та не може бути визнаним недійсним [16].

У п.8 Постанови Пленуму ВС України «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» від 06.11.2009р. № 9 зазначено, що не може бути визнаний недійсним правочин, який не вчинено. Встановивши, що правочин не було укладено, суд відмовляє в задоволенні позову про визнання правочину недійсним. Наслідки недійсності правочину не застосовуються до правочину, який не вчинено. [61].

В. В. Вилегжаніна досліджуючи дійшла висновку, що істотні умови договору найму (оренди) земельної ділянки класифіковано на:

1) умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування, розмір та цільове призначення земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; термін передачі об'єкта оренди у володіння та користування;

2) умову про предмет договору (передання земельної ділянки у володіння та користування наймачу);

3) інші умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.[44]

Отже, перейдемо до аналізу кожної із істотних умов договору оренди земельної ділянки.

Згідно з ч. 3 ст. 2 Земельного кодексу України об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї) [15].

На думку О.Ю. Скворцова, земля стає об'єктом нерухомості лише з певного моменту, яким є наділення землі правовим режимом земельної ділянки. З точки зору А.П. Анісімова, об'єктом земельних відносин завжди буде конкретна земельна ділянка, якою б малою чи великою за розмірами вона б не була. Поняття «земля» є абстрактним і характеризує лише її зв'язок з природою та є нічим іншим, як земельними ділянками, об'єднаними в одну категорію за цільовим призначенням їх використання. Наведену позицію підтримує О.І. Крассов, який зазначає, що земля як природний об'єкт (ресурс) не може бути ні об'єктом відносин власності, ні будь-яких інших відносин, адже ними завжди є певна юридична категорія, яка відображає найбільш характерні юридично значимі ознаки відповідного об'єкта природи. Земельні відносини не виникають з приводу землі як природного об'єкта чи ресурсу. Об'єктом таких відносин є індивідуалізована частина землі, тобто конкретна земельна ділянка [57; с. 379].

Отже, об'єктом договору оренди є земельна ділянка. Визначення поняття земельної ділянки наведено в ч.1 ст.79 Земельного кодексу України, ст.1 Закону України «Про оцінку земель», п.2 Постанови КМУ «Про затвердження національного стандарту №2 «Про оцінку нерухомого майна» від 28.10.2004р. № 1442, відповідно до яких земельна ділянка є частиною земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [15; 43; 62].

У літературі можна зустріти різноманітні визначення поняття «земельна ділянка». Під земельною ділянкою слід розуміти частину земної поверхні, межі якої визнані та засвідчені у встановленому порядку уповноваженим державним органом на основі даних геодезичних зйомок і відомостей про її правовий режим, призначення і використання. Земельна ділянка – це частина поверхності землі (в тому числі і ґрунтовий шар), описаний і зареєстрований у встановленому законом порядку.

На думку М.В. Шульги, під земельною ділянкою як об'єктом земельних відносин треба розуміти частину поверхні земної кори, яка є основою ландшафту, має фіксовану площу, межі й місце розташування, характеризується певним якісним і притаманним їй правовим станом [63; с. 198].

Враховуючи положення Земельного кодексу, а саме ст. 79 та 79-1, можна дійти висновку, що об'єктом оренди є земельна ділянка або ж частина земної поверхні з відповідними ідентифікуючими даними, у тому числі кадастровий номер, місце розташування, площа та своє цільове призначення.

Законодавством не передбачено можливості укладення договору оренди земельної ділянки без визначення у ньому істотної умови щодо строку. Таким чином, якщо такий випадок має місце, то відповідний договір не породжуватиме правових наслідків щодо його укладення.

Строком у відповідності до ч. 1 ст.251 Цивільного кодексу України є певний період у часі, зі спливом якого пов'язана дія чи подія, що має юридичне значення. Згідно ч. 1 ст. 252 Цивільного кодексу України строк визначається роками, місяцями, тижнями, днями або годинами [22].

Строк договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

Мінімальний строк оренди земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства – 7 років.

Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, не може бути меншим як 10 років [16].

Таким чином, при визначенні строку договору оренди землі діє принцип свободи договору. Тобто сторони на власний розсуд встановлюють строк дії їх

договору, звичайно, з врахуванням обмежень щодо мінімального та максимального строків передбачених законодавством, і про які йшла мова вище.

Строки визначаються календарними періодами в часі. У науковій літературі є думка про те, що можливість закріплення строків є залежним від настання певної події. П. Кулинич стверджує, що прив'язка термінів укладення договорів оренди землі до термінів сівозмін у цілому було б виправданим кроком, оскільки він спрямований на підвищення відповідальності орендарів сільськогосподарських земель за збереження їх продуктивних властивостей. Разом з тим науковець критично оцінював раніше наявну в ст. 19 Законі норму про встановлення строку оренди з урахуванням встановленої системи сівозміни у зв'язку з неможливістю застосувати її на практиці [26].

В. Е. Чуркін наголошує, що в сфері оренди сільськогосподарських земель переважно мають укладатися договори на тривалі терміни, так як стабільність, стійкість землекористування має істотне значення в сільському господарстві. Орендар отримує можливість здійснювати довгострокове планування використання земель. Тоді землі використовуються більш раціонально і без надмірного виснаження [26].

Всупереч істотним умовам, визначеним Законом України «Про оренду землі», ч. 1 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» містить поняття «терміну» замість «строку». Відтак, термін договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін[64].

Проте терміном є певний момент у часі, з настанням якого пов'язана дія чи подія, яка має юридичне значення (ч. 2 ст. 252 ЦК України). Очевидно, що термін є прямою вказівкою на якусь подію.

Таким чином, відсутність уніфікованого підходу при вживанні термінології, основи якої закладено в ЦК України, призводить до двозначного розуміння

розглянутої норми, якою встановлюється строки договорів оренди землі державної та комунальної власності.

Вважаємо за доцільне внести зміни до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», де змінити поняття «термін» на поняття «строк» та перейменувати ст. 17 даного Закону на «Строк договору оренди».

Найбільш спірним питанням пов'язаним із поняттям «строк» є момент відліку строку договору оренди, тобто моменту, з якого договір оренди земельної ділянки вважається укладеним. Верховний Суд України впродовж певного періоду неодноразово змінював свою думку щодо визначення моменту, з якого договір оренди земельної ділянки вважається укладеним.

Логічного висновку дійшов Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду в ухвалі від 05.06.2019 № 332/1178/17 (61-22851св18), у якій проаналізовано ряд постанов та правових позицій Верховного Суду України з цього приводу, в якому зроблено висновок про те, що правочин (договір), який підлягав державній реєстрації, є вчиненим (укладеним) з моменту її проведення [65].

Орендна плата є одним з обов'язкових елементів договору (ст. 15 Закону від 06.10.98 р. № 161-XIV «Про оренду землі», далі – Закон № 161).

Відповідно до ч.1 ст.21 Закону України «Про оренду землі» орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Згідно ч. 2 ст. 21 вищевказаного закону розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюють за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюють відповідно до Податкового кодексу України) [65].

Правова природа і режим орендної плати істотно відрізняються в залежності від того, про оренду яких земель йдеться: державних та комунальних чи приватних. На думку авторів науково-практичного коментаря до Земельного

кодексу України А.М. Мірошниченка та Р.І. Марусенка, у першому випадку орендна плата є загальнодержавним податком, у другому – «приватноправовим платежем». Коли йдеться про оренду земельної ділянки, яка знаходиться у власності громадян або юридичних осіб, то законодавство взагалі не регулює розмір орендної плати.

Але відповідно до Указу Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв», плата за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) встановлюється у розмірі не менше 3 відсотків визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю)) [66].

Поки в земельно-правовій літературі досліджувались питання про юридичну силу зазначеного Указу Президента України, судова практика дала чітку відповідь на це питання.

Показовою є ухвала Вищого адміністративного суду України від 9 квітня 2014 року, в якій зазначається, що спірний Указ Президента України не містить зобов'язань власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення та їх орендарів встановлювати орендну плату за користування земельними ділянками у розмірі не менше 3% від їх нормативної грошової оцінки [67].

Тому, у такому випадку сторони, реалізуючи принцип свободи договору, вільні у визначенні умов, що стосуються орендної плати. Тобто остаточний розмір орендної плати сторони узгоджують між собою та зазначають в договорі. При чому цей платіж може бути чітко визначеною сумою коштів, що не залежить від будь-яких факторів та показників.

Щодо оренди земель державної та комунальної форм власності, то Податковим кодексом України встановлено, що розмір орендної плати не може бути меншим 3 % нормативної грошової оцінки та не може перевищувати 12 % нормативної грошової оцінки земельної ділянки [68].

Законодавством передбачено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності. Тобто якщо в договорі оренди землі, що перебуває в державній або комунальній власності не встановлено нормативну грошову оцінку землі, то такий договір слід вважати недійсним, у зв'язку з відсутністю істотної умови.

Переважає більшість орендарів все ж таки у своїх розрахунках намагається відштовхуватись від оцінки земельної ділянки або ж вказує фіксовану суму орендної плати.

Кожна земельна ділянка має свою ціну. Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною й експертною. Зупинимось на нормативній, оскільки саме до неї застосовується індексація.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь в Україні була масово проведена станом на 01 січня 2019 року. Оновлення грошової оцінки земель чекали вже давно, адже останній раз її здійснювали для забезпечення процесу паювання земель колективної власності у 1995—1997 роках. Хоча навколо набрання чинності загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за межами населеного пункту точаться дискусії, адже вона затверджена неналежним органом із порушенням порядку, проте прийнята вона згідно п. 11 Прикінцевих положень Закону про держбюджет на 2018 рік (Закон України від 07.12.2017 р. № 2246-VIII «Про Державний бюджет України на 2018 рік»), де встановлено проведення

загальнонаціональної (всеукраїнської) НГО земель сільгосппризначення за рішенням КМУ, а отже підлягає застосуванню [69].

До того ж, дані всеукраїнської НГО внесено до Державного земельного кадастру, і виготовлення витягу з технічної документації про НГО окремої земельної ділянки здійснюється виходячи із всеукраїнської НГО 2019 року. Проте проведення всеукраїнської НГО не означає автоматичної зміни укладених договорів оренди. У даному випадку слід керуватися умовами договору та враховувати процедуру індексації.

Обчислення розміру орендної плати здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором (ст. 21 Закону № 161) [16].

Варто наголосити, що індексація нормативної грошової оцінки та індексація орендної плати є різні речі.

Коефіцієнт індексації використовується для індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення. Значення нормативної грошової оцінки земель щороку уточнюється на коефіцієнт індексації, який визначається відповідно до статті 289 Податкового кодексу України, в якій зазначено, що центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь за станом на 1 січня поточного року, що визначається за формулою: $K_i = I:100$, де I - індекс споживчих цін за попередній рік.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель, а отже розмір орендної плати постійно збільшувався в залежності від коефіцієнту індексації [68]. Індекс інфляції (індекс споживчих цін) – це метод виміру інфляції, який розраховується для поточного періоду стосовно базового періоду. Індекс

споживчих цін відображає зміну вартості фіксованого споживчого набору товарів і послуг у поточному періоді щодо попереднього.

Таким чином, вимірюючи ціни на ті самі товари й послуги в різних періодах, визначається індекс інфляції. Індекс інфляції є одним із ключових показників, які відображають інфляційні процеси в країні.

Розрахунок коефіцієнту індексації нормативної грошової оцінки базується на врахуванні індексу споживчих цін, що є основним показником рівня інфляції в державі, тож якщо при виплаті орендної плати застосовується коефіцієнт індексації для додаткового застосування індексу інфляції до розміру орендної плати немає підстав (Лист Державного комітету України із земельних ресурсів від 25.08.2010 р. № 16300/22/11-10) [70].

І хоча істотною умовою має бути процедура індексації, але законодавством не визначено конкретного механізму. Сторони можуть самостійно встановити бажаний механізм, розписавши детально, на який індекс, як та коли індексується орендна плата. Крім того, у разі індексації орендної плати треба розуміти, який період брати для розрахунку – календарний рік або рік користування землею (індекси інфляції наводяться помісячно та загалом на календарний рік). Проте індексації орендної плати можна уникнути, передбачивши в договорі таку умову: «Орендна плата не підлягає індексації». В іншому разі орендар повинен індексувати суму орендної плати на індекс інфляції або вказати в умовах бажаний механізм індексації [71].

Стосовно форми орендної плати та згідно ст. 22 Закону № 161, орендна плата справляється у таких формах:

- грошовій;
- натуральній.

Відтак, якщо сторони погодили грошову форму плати, то в договорі зазначаються способи її внесення (готівкою, на рахунок у банку, на картку тощо). До грошової форми відноситься як стала сума коштів, так і певний відсоток від

НГО ділянки. За бажання орендодавця отримувати плату в натуральній формі в договорі фіксують перелік, кількість або частку продукції, яка одержується із земельної ділянки, якісні показники продукції, місце, умови, порядок та строки поставки. При цьому розрахунок у натуральній формі повинен відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати (ст. 22 Закону № 161) [16].

Орендна плата за земельні ділянки приватної форми власності може здійснюватися у грошовій та натуральній формі, за земельні ділянки державної, комунальної власності – виключно у грошовій.

Істотною умовою договору оренди землі є спосіб та умови розрахунку, тож у договорі треба чітко передбачити спосіб розрахунку (готівковий через касу сільгосп підприємства, безготівковий) та умови його здійснення (частково або повністю усю суму, особисто або через представника тощо).

Стосовно порядку сплати, то для земель державної та комунальної власності знову зроблено виняток: порядок сплати орендної плати за такі землі визначається згідно з ПК (щомісячними платежами у рівних частинах).

Орендна плата за земельні ділянки приватної власності переглядається виключно за згодою сторін (ч. 1 ст. 23 Закону № 161) [16]. Крім того, підстави для початку дискусії з перегляду плати сторони можуть установити в договорі.

Наприклад, за Типовим договором сторони погоджують періодичність перегляду плати, але тільки за настання певних обставин, а саме: • зміна умов господарювання, передбачених договором; • підвищення цін і тарифів, зміна коефіцієнтів індексації; • погіршення стану орендованої землі не з вини орендаря (надаються підтвердні документи). Наведені підстави є обов'язковими при укладенні договору оренди державних та комунальних земель і не підлягають коригуванню, адже використання Типового договору до них є обов'язковим [72].

Згідно до ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» істотною умовою договору оренди землі є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм

платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату[16].

Відповідно до 1 ст. 96 Земельного кодексу України до обов'язків землекористувачів віднесено своєчасна сплата земельного податку та орендної плати [15].

Керуючись ч. 1 ст. 24 Закону України «Про оренду землі» орендодавець має право вимагати від орендаря своєчасного внесення орендної плати [16].

Таким чином, обов'язком орендаря є своєчасна сплата орендної плати.

Згідно ст. 36 Закону України «Про оренду землі» у разі невиконання зобов'язань за договором оренди землі сторони несуть відповідальність згідно із законом та договором [16].

Частиною 2 статті 152 Земельного кодексу України передбачено, що власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків [15].

Враховуючи ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі» у разі невиконання сторонами обов'язків, визначених чинним в Україні законодавством та умовами договору, на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду[16].

До того ж, Цивільним кодексом України встановлено, що порушенням зобов'язання є його невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання (неналежне виконання).

На підставі ст. 611 Цивільного кодексу України визначено, що у разі порушення зобов'язання настають правові наслідки, встановлені договором або законом, зокрема:

припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом, або розірвання договору;

зміна умов зобов'язання;

сплата неустойки;

відшкодування збитків та моральної шкоди [22].

Частиною 2 статті 625 Цивільного кодексу України визначено, що боржник, який прострочив виконання грошового зобов'язання, на вимогу кредитора зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлений договором або законом [22].

Таким чином, у разі порушення орендарем зобов'язання щодо своєчасної сплати орендної плати орендодавець може:

вимагати від орендаря сплати орендної плати з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення;

вимагати від орендаря сплати трьох процентів річних від простроченої суми, якщо інше не встановлено у договорі оренди землі;

вимагати від орендаря сплати пені у розмірі, що встановлений у договорі оренди землі, але не більше подвійної облікової ставки Національного Банку України, що діяла в період, за який сплачується пеня (у разі встановлення даного виду відповідальності у договорі оренди землі);

звернутися до суду з вимогою дострокового розірвання договору оренди землі.

Згідно з ч.2 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» за згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови [16].

Під категорією «інші умови» на практиці є, зокрема, використання земельної ділянки за цільовим призначенням. З правової конструкції самого визначення «договору оренди землі», що зазначене у ст.13 Закону України «Про оренду

землі», впливає факт використання орендарем земельної ділянки відповідно до умов договору оренди землі та вимог земельного законодавства. Однією із таких вимог є необхідність використання земельної ділянки землекористувачем за цільовим призначенням. І хоча, така умова не визначена як істотна, проте аналізуючи судову практику, можна дійти висновку, що нівелювання даною нормою призводить до дострокового розірвання договору оренди землі.

У договорі оренди землі має бути визначений вид цільового призначення земель, який закріплений у Класифікаторі видів цільового призначення земель, затверджений Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів № 548 від 23.07.2010 р.

Так, землі сільськогосподарського призначення мають наступні види використання:

- для ведення фермерського господарства
- для ведення особистого селянського господарства
- для ведення підсобного сільського господарства
- для індивідуального садівництва
- для колективного садівництва
- для городництва
- для сінокосіння і випасання худоби
- для дослідних і навчальних цілей
- для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства
- для надання послуг у сільському господарстві
- для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції
- для іншого сільськогосподарського призначення
- для цілей підрозділів 01.01-01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду [73].

Таким чином, земельна ділянка засіяна ячменем та соняшником і використовується для товарного сільськогосподарського виробництва, а не для сінокосіння та випасання худоби, як про це було обумовлено в договорі, то така невідповідність дійсності не допустима та може призвести до розірвання договору в судовому порядку через порушення його істотних умов. Відповідна позиція відображена у судовій практиці. Так, у Постанові Верховного Суду України у справі № 473/4413/17 від 28 січня 2019 р. Верховний Суд дійшов, зазначивши, що при істотному порушенні умов договору оренди землі (а саме – нецільовому використанні земельної ділянки), для дострокового його розірвання за рішенням суду достатньо встановлення самого факту такого істотного порушення [74]. А подальше його усунення не позбавляє орендодавця права вимагати розірвання договору у зв'язку із невиконанням його умов.

Враховуючи вищевикладене, вважаємо, що цільове призначення земельної ділянки є істотною умовою договору оренди, порушення якої призводить до істотного порушення умов договору оренди землі та яка полягає у використанні її для якоїсь конкретно взятої мети (випасання худоби, ведення особистого селянського господарства тощо).

Закон також дозволяє сторонам встановлювати інші істотні умови договору, такі як здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, тощо.

Частиною третьою статті 15 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що у разі якщо договором оренди землі передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи [16].

Відповідно до пункту 2 Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442, земельне поліпшення – це результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До

земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо) [62].

Земельними поліпшеннями слід вважати не конкретні об'єкти, розташовані на земельній ділянці, а також зміну якісних властивостей земельної ділянки, а виключно підвищення якісних властивостей земельної ділянки внаслідок розміщення конкретних об'єктів, а також вчинення зазначених дій.[44]

До речі, не може вважатись поліпшенням земельної ділянки орендодавця передпосівна обробка ґрунту під посів сільськогосподарських культур (дискування), такого висновку дійшов Верховний Суд у справі № 365/810/16-ц від 19 червня 2019 року. У постанові зазначено, що орендодавець має надати свою згоду на проведення земельного поліпшення та підписати додаткову угоду з орендарем щодо відшкодування орендарю витрат на поліпшення земельної ділянки [75].

Іншими умовами можуть бути й якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, страхування об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди, тощо).

Аналіз земельного законодавства України дозволяє стверджувати, що в ньому закріплено суттєві особливості правового регулювання договору оренди земельної ділянки, серед яких підвищені вимоги законодавця щодо істотних умов договору, визначення розміру, порядку та строків внесення орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що перебувають у приватній власності та порядку здійснення розрахунків між орендарем та орендодавцем.

Таким чином, вважаємо, що перелік істотних умов договору оренди землі має бути більш розширений та доповнений такими категоріями як:

- умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;
- умови збереження стану об'єкта оренди;
- умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;
- умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- існуючі обмеження щодо використання земельної ділянки;
- визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- відповідальність сторін.

Також вважаємо, що під поняття «інші умови» має бути визначений своєрідний вичерпний перелік, для уникнення двоякого розуміння та тлумачення умов договору оренди землі на практиці.

Важливо, визначивши перелік істотних умов, надати їм належної форми – прописати в договорі так, щоб не було суперечності законодавчим приписам та домовленості сторін, а трактування таких умов було чітким, простим і однозначним. Нехтування цими правилами може призвести до судових спорів, які напевне призведуть до значних часових та матеріальних затрат.

2.3 Порядок укладення договору оренди земельної ділянки

Порядок укладання договору оренди землі встановлений Законом України «Про оренду землі». Він передбачає, що укладення договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку [16].

За загальним правилом договір вважається укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору та зареєстрували право оренди земельної ділянки.

С. О. Бородовський вважає, що порядок укладення цивільно-правового договору – це передбачена правовими нормами юридично-логічна послідовність стадій встановлення цивільних прав і обов'язків, здійснена на основі дій осіб, звернених назустріч одна одній та виражених у різноманітних способах узгодження змісту договору [78, с. 7].

В. В. Вилегжаніна поділяє порядок укладення найму (оренди) земельної ділянки доцільно поділити на такі етапи:

- 1) досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов договору в належній формі;
- 2) момент підписання цивільно-правового договору;
- 3) нотаріальне посвідчення (за бажанням однієї із сторін);
- 4) державна реєстрація права оренди земельної ділянки [79, с.67].

Таким чином, порядок укладення договору оренди землі включає в себе досягнення згоди між наймодавцем (орендодавцем) і наймачем (орендарем) за всіма істотними та іншими умовами договору [27, с. 411].

Досягнення згоди ґрунтується на надісланні однією із сторін пропозиції укласти договір (оферту), що має містити істотні умови договору і виражати намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов'язаною у разі її прийняття (ч. 1 ст. 641 ЦК України), а також відповіддю особи, якій адресована пропозиція укласти договір, про її прийняття (акцепт), що повинна бути повною і безумовною (ч. 1 ст. 642 ЦК України) [22].

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально [16].

Правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо його зміст зафіксований в одному або кількох документах (у тому числі електронних), у листах, телеграмах, якими обмінялися сторони (ч. 1 ст. 207 ЦК України)[22].

Крім того, слід відмітити, що власноручні підписи сторін є обов'язковими реквізитами договору найму (оренди) земельної ділянки.

Підпис у договорі – це дія, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків, що підпадає під поняття «правочин» (ч. ст. 202 ЦК України), і стверджує про волевиявлення сторони [22].

Вільне волевиявлення учасника правочину, передбачене статтею 203 ЦК України, є важливим чинником, без якого неможливо укладення будь-якого договору. Своє волевиявлення на укладення договору учасник правочину виявляє в момент досягнення згоди з усіх істотних умов, складання та скріплення підписом письмового документа (правова позиція Верховного суду України, висловлена у постанові від 18.12.2013 року у справі №6-127цс13) [80].

У разі нотаріального посвідчення договору найму (оренди) земельної ділянки нотаріусам варто дотримуватися, окрім норм загального земельного законодавства, ще й Закону України «Про нотаріат», а також Наказу Міністерства юстиції України від 22.02.2012 р. № 296/5 «Про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України».

Так, як земельна ділянка відноситься до нерухомості, що встановлено ст. 181 ЦК України, то всі права на неї підлягають державній реєстрації.

Статтею 17 Закону України «Про оренду землі» визначено спеціальний порядок передачі об'єкта оренди за договором: об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом[16].

Згідно зі статтею 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав [22].

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», визначає правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації за цим Законом, та їх обтяжень і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою цих прав, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна[49].

Отже, державна реєстрація права оренди земельної ділянки є безумовним етапом укладення договору оренди земельної ділянки.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень виступає як офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (п. 1 ч. 1 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»)[49].

П. Ф. Кулинич у своїй праці наголошує, що державна реєстрація прав на землю є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів виникнення, переходу або припинення прав власності, користування, зокрема права оренди землі, їх обмежень, земельних сервітутів тощо, що супроводжуються внесенням даних про зареєстровані права до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та обтяжень [82, с. 311].

Укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування – орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України або за результатами аукціону [16].

Земельні торги (аукціони) проводяться на конкурентних засадах, з визначенням переможця, суб'єкта, що запропонував найвищу ціну за користування земельною ділянкою, з яким в подальшому розпорядник земель

державної чи комунальної власності заключить договір оренди землі. Лотом такого земельного аукціону є речове право на земельну ділянку, простіше кажучи право на укладання договору оренди землі [76; с. 62].

Організатором земельних торгів є фізична або юридична особа – власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки, які уклали з виконавцем земельних торгів договір про проведення земельних торгів.

Виконавцем торгів є суб'єкт господарювання, що має ліцензію на проведення земельних торгів та який уклав з організатором торгів договір на їх проведення [22].

Учасником земельних торгів може бути фізична або юридична особа, яка відповідно до чинного законодавства може набувати право користування земельними ділянками, зареєстрована у книзі реєстрації учасників торгів, сплатила гарантійний та реєстраційний внески та надала виконавцю встановлений перелік документів.

Проаналізувавши ст. 135-137 Земельного Кодексу України, процедуру проведення земельних торгів в Україні можна мовно поділити на декілька етапів:

1. Організатор земельних торгів (орган державної влади або орган місцевого самоврядування) визначає перелік земельних ділянок державної чи комунальної власності та прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами.

2. Прийняття рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про проведення земельних торгів.

3. Підготовка лотів до проведення земельних торгів, що включає: виготовлення, погодження та затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натурі (на місцевості); державну

реєстрацію речового права на земельну ділянку; отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель» у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї; встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим за розмір орендної плати, визначений Податковим кодексом України, а саме 3 % від нормативної грошової оцінки такої ділянки.

4. Укладення договору між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів щодо проведення торгів.

5. Публікація у друкованих ЗМІ, а також на офіційному веб-сайті Держгеокадастру України оголошення із зазначенням дати проведення торгів та переліку лотів.

6. Реєстрація учасників земельних торгів. Після реєстрації, кожному з учасників видають вхідний квиток, інформаційну картку на лот та картку учасника (із зазначенням на зворотному боці умов проведення торгів). В день проведення торгів виконавець реєструє присутніх учасників і видає кожному учаснику табличку з номером.

7. Торги починаються з оголошення ліцитатором стартової ціни одночасно з ударом аукціонного молотка (гонга), якщо один або більше учасників сповістили про готовність придбати лот.

Якщо протягом трьох хвилин після триразового оголошення стартової ціни ніхто з учасників не висловив бажання придбати лот за ціною, оголошеною ліцитатором, лот знімається з продажу на цих торгах.

У разі якщо про готовність придбати лот за стартовою ціною сповістили не менше двох учасників, ліцитатор збільшує стартову ціну на крок торгів з подальшим послідовним збільшенням ціни.

Якщо протягом трьох хвилин після триразового повторення останньої ціни не запропонована вища ціна, ліцитатор закінчує торги за лотом одночасно з

ударом аукціонного молотка (гонга) і проголошенням слова «Продано», називає ціну продажу лота за останньою найбільшою ціною, за якою виявили намір придбати лот, номер переможця і викликає його для підписання протоколу, який ведеться під час торгів.

Кінцевим результатом продажу права оренди на земельні ділянки - укладання договору оренди землі з переможцем торгів. Кошти від продажу права оренди земельних ділянок державної власності надходять до Державного бюджету України, кошти за користування земельною ділянкою комунальної форми власності – до бюджетів органів місцевого самоврядування [77; с. 29-32].

Землі державної та комунальної власності можуть бути передані в оренду на підставі рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування.

Порядок надання земельних ділянок в оренду регламентовано статтею 124 Земельного Кодексу України.

Особа, яка бажає отримати земельну ділянку в оренду із земель державної або комунальної власності, подає до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки заяву (клопотання). Розгляд заяви і надання земельної ділянки в оренду проводиться у порядку, встановленому законодавством. У разі наявності у орендаря та орендодавця всіх необхідних правомочностей, сторони укладають договір оренди землі. Передача земельної ділянки, межі якої визначено в натурі (на місцевості), в оренду без зміни її цільового призначення здійснюється без розроблення проекту її відведення. У разі зміни цільового призначення земельної ділянки надання її в оренду здійснюється за проектом відведення в порядку, встановленому законом.

Укладення договору оренди земельної ділянки може бути здійснено на підставі цивільно- правового договору або в порядку спадкування.

Нормами чинного законодавства передбачено також випадки обов'язкового набуття (переходу) права оренди земельної ділянки, що потребує укладення відповідного договору оренди.

Відповідно до ст. 796 ЦК України одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (її окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вона розташована, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для мети найму [22].

Статтею 1225 ЦК України передбачено, що до спадкоємців жилого будинку, інших будівель та споруд переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені [22].

Статтею 120 ЗК України передбачено, що у разі переходу права власності на будинок або його частину від однієї особи до іншої за договором довічного утримання право на земельну ділянку переходить на умовах, на яких вона належала попередньому землевласнику (землекористувачу).

У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду фізичними або юридичними особами, які не можуть мати у власності земельних ділянок, до них переходить право користування земельною ділянкою, на якій розташований жилий будинок, будівля або споруда, на умовах оренди [22].

Згідно зі ст. 7 Закону України «Про оренду землі» право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі якщо це не суперечить вимогам ЗК України та Закону «Про оренду землі».

У разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою, якщо це не суперечить вимогам ЗК України та Закону України «Про оренду землі» [16].

Таким чином, земельне законодавство має спеціальний порядок укладення договору оренди землі, що передбачене ст.16 Закону України «Про оренду землі». Особливий порядок укладення мають договори оренди земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності. Аналізуючи вищевказані норми, волевиявлення є важливим чинником, без якого неможливе вчинення правочину, що узгоджується з свободою договору. Своє волевиявлення на укладення договору учасник правочину виявляє в момент досягнення згоди з усіх істотних умов, складання та скріплення підписом письмового документу, в якому фіксуються права та обов'язки сторін. Підписи сторін є обов'язковим реквізитом договору, укладеного в письмовій формі, який відображає волевиявлення сторін на укладення такого договору. Дійшовши згоди щодо усіх істотних умов договору оренди, сторони складають і підписують відповідний письмовий документ, надаючи згоді встановленої форми.

2.4 Підстави та правові наслідки припинення договору оренди земельної ділянки

Підстави припинення договірних зобов'язань між сторонами договору оренди землі закріплені законодавчо та не залежать від форми власності земельної ділянки.

Стаття 598 ЦК України визначає, що зобов'язання припиняється частково або у повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом.

Згідно ч. 1 статті 651 ЦК України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом [22].

Умовно підстави для розірвання договору оренди земельної ділянки, з урахуванням положень Цивільного кодексу України, Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі», можна поділити на деякі підгрупи: підстави, за наявності яких розірвання договору здійснюється виключно у

судовому порядку та підстави, які передбачають досудове розірвання договору оренди землі.

До першої підгрупи можна віднести наступні підстави:

1) істотні порушення договору другою стороною. Стаття 651 ЦК України визначає, що істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору [22];

2) недосягнення згоди у випадку істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору. Відтак, ч. 1 ст. 652 ЦК України передбачено, що у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору, договір може бути змінений або розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті зобов'язання [22];

3) невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 Закону України «Про оренду землі» та умовами договору оренди землі. Статтею 32 вищезазначеного Закону передбачено, що на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 Закону Про оренду землі» та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України [16];

4) недосягнення сторонами договору згоди щодо розірвання договору у разі необхідності надання ділянки для суспільних потреб. Відповідно до ст. 32¹ Закону України «Про оренду землі», договір оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності може бути розірваний у разі прийняття рішення про використання земельної ділянки для розміщення об'єктів, визначених частиною першою статті 7 Закону України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які

перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності" [16];

5) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам (п. «г» ч. 1 ст. 141 ЗКУ);

б) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням. Статтею 143 ЗК України передбачено, що підставою примусового припинення права користування земельною ділянкою є, зокрема, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням [22]. Таким чином, наведені норми діючого законодавства встановлюють, що підставою для припинення права користування земельною ділянкою є саме використання особою землі не за цільовим призначенням, тобто з іншою метою, ніж та, для якої було надано землю, а не той факт, що земельна ділянка не використовується відповідачем у певний період часу (така правова позиція застосування приписів ст.143 ЗК України наведена у постанові Верховного Суду України від 20.05.2015 у справі №17/5007/1093/12)[93]

7) систематична несплата орендної плати. Положеннями ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі», ст. 141 ЗК України та ч. 1 ст. 782 ЦК України передбачена систематична (два і більше випадки) несплата орендної плати, передбаченої договором, як підстава для розірвання договору оренди. Разове порушення умов договору оренди у цій частині не вважається систематичним і не може бути підставою для його розірвання, але ж повторне порушення вже може свідчити про систематичність.

Друга група підстав включає в себе наступні підстави:

1) за згодою сторін після укладення договору оренди шляхом підписання відповідної угоди;

2) випадки, закріплені у договорі, в тому числі розірвання договору в односторонньому порядку (ч. 1 ст. 651 ЦК України, ч. 3 ст. 31 Закону України №161-XIV).

Статтями 31, 32 Закону України «Про оренду землі» передбачені інші випадки припинення договору оренди землі, в тому числі й шляхом його дострокового розірвання за рішенням суду.

В. В. Вилегжаніна визначає співвідношення правових категорій «припинення зобов'язання», «розірвання договору» і «припинення договору», яке полягає у тому, що: а) договір є підставою виникнення зобов'язання; б) розірвання і припинення договору, відповідно, є підставою для розірвання і припинення зобов'язання; в) припинення договору означає припинення цивільних прав та обов'язків з підстав, передбачених законом, у тому числі шляхом його розірвання, яким є припинення договору за ініціативою однієї або обох сторін; г) припинення (розірвання) договору є підставою для припинення відповідного зобов'язання.[44]

Так, відповідно стаття 31 Закону «Про оренду землі» називає конкретні підстави припинення договору оренди земельної ділянки, а саме:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 Закону України «Про оренду землі», від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ліквідації юридичної особи-орендаря;
- відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;
- набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;
- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства).[16]

Припинення договору найму (оренди) земельної ділянки тягне як загальні правові наслідки, характерні для припинення договірних правовідносин, так і спеціальні правові наслідки, які законодавець встановив тільки як наслідки припинення договору найму (оренди) земельної ділянки.[44]

Розглянемо детальніше правові наслідки, які випливають із деяких підстав припинення договору оренди землі:

Припинення договору оренди землі у зв'язку із закінченням строку, на який його було укладено. Зустрічаємося з порушенням цього принципу і в самому Законі України «Про оренду землі», який передбачає можливість поновлення договору оренди земельної ділянки, встановлюючи, що після закінчення строку, на який було укладено договір, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору (ст.33 ч.1). Ця норма застосовується у тому випадку, якщо особа-власник земельної ділянки вирішила укласти договір оренди на новий термін.

Строк дії договору оренди землі визначається сторонами, але не може бути меншим ніж 7 років. Датою початку перебігу строку оренди землі є дата підписання такого договору. Таким чином договір закінчується після перебігу строку на який його було укладено.

На думку О.І. Барана, доцільнішим видається внести зміни щодо припинення договору оренди, виклавши абз. 1 ч. 1 ст. 31 Закону в такій редакції: «Закінчення строку, на який його було укладено, або до повного виконання сторонами своїх зобов'язань». В такому випадку, незалежно від строку оренди, орендар матиме можливість звільнити земельну ділянку залежно від характеру сівозмін, попередньо зібравши урожай, та передати земельну ділянку орендодавцю. З іншого боку, в орендаря будуть відсутні правові підстави вважати договір поновленим на тих самих умовах і на той самий строк. Таким чином, орендодавець зможе отримати власну земельну ділянку і, водночас, матиме право

на орендну плату за час фактичного користування його земельною ділянкою [42, с. 102].

Після закінчення строку дії договору орендар, який належно виконував свої обов'язки має переважне право на укладання договору оренди землі на новий строк. У такому випадку орендар повинен не пізніше ніж за місяць до закінчення строку дії договору надіслати орендодавцю лист-повідомлення про намір продовжити дію договору оренди землі та додаткові угоди про продовження. Орендодавець повинен протягом місяця розглянути даний лист та надіслати орендарю відповідь на його пропозицію. Якщо протягом місяця з дати закінчення дії договору орендар продовжує користуватись земельною ділянкою, а орендодавець ніяким чином не заперечує, то договір вважається поновленим на тих самих умовах на той самий строк. Процедура такого поновлення не в повному обсязі врегульована на законодавчому рівні, тому найефективнішим виходом тут є визнання укладеною додаткової угоди з викладенням її змісту в судовому порядку. При цьому у разі поновлення договору оренди на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. Статтею 33 Закону України «Про оренду землі» регламентовано поновлення договору оренди землі на новий строк як у випадку реалізації переважного права орендаря перед іншими особами (частини 1- 5 цієї статті), так і у випадку, коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди (частина 6 цієї статті) [16].

Припинення договору оренди землі у зв'язку з викупом земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності. Під суспільними потребами тут слід розуміти обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потреба у земельних ділянках, у тому числі тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, викуп яких здійснюється в порядку, встановленому законом. В свою чергу, суспільна необхідність – це обумовлена загальнодержавними інтересами або

інтересами територіальної громади виключна необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у встановленому законом порядку. Таким чином відчуження земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності – перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за плату в державну чи комунальну власність шляхом їх викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому. Вилучення земельних ділянок проводиться на підставі рішення органів державної влади та місцевого самоврядування. Право власності на земельну ділянку викуплену для суспільних потреб, переходить до держави чи територіальної громади після укладення договору купівлі-продажу (іншого правочину, що передбачає передачу права власності) та державної реєстрації такого права. З моменту державної реєстрації права власності на таку ділянку право оренди припиняється [83; с. 202].

Вичерпний перелік суспільних потреб, для яких може здійснюватися викуп земельних ділянок, закріплений у ст. 7 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [84]. При цьому органи місцевого самоврядування можуть ухвалювати рішення про викуп земельних ділянок лише для суспільних потреб, перелічених у ст. 9 цього Закону, до яких належать: 1) будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури, пов'язаних з обслуговуванням, відповідно, територіальної громади села, селища, міста (доріг, мостів, естакад, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, нафтових та газових терміналів, електростанцій), та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; 2) розташування об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення; 3)

створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ.

Водночас ст. 15 ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» закріплює перелік випадків, у яких може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, причому цей перелік набагато вужчий від визначеного у ст. 7 цього Закону. Тому, як слушно зауважує Є.П. Суєтнов, власник земельної ділянки вправі беззастережно відмовитися від її викупу для суспільних потреб, не охоплених ч. 1 ст. 15 цього Закону [40, с. 9]. Необхідно звернути увагу на те, що викуп земельної ділянки для суспільних потреб не є примусовим. Лише у разі незгоди власника добровільно відчужити земельну ділянку на користь держави чи територіальної громади уповноважений орган може ініціювати процедуру примусового відчуження шляхом звернення до адміністративного суду з відповідним позовом. У такому разі примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності здійснюється саме на підставі рішення суду. У разі примусового відчуження земельної ділянки рішення суду по суті замінює волю власника на відчуження його земельної ділянки, оскільки в такому разі пріоритет мають публічні (суспільні) інтереси над приватними. Органи ж виконавчої влади та органи місцевого самоврядування на даний момент не мають повноважень на примусове відчуження земельних ділянок. У разі, коли певна суспільна потреба є одночасно і суспільною необхідністю, відповідний орган спочатку має прийняти рішення про викуп земельної ділянки, запропонувавши її власнику розпочати процедуру переговорів щодо умов такого викупу, і, лише якщо власник не погодиться добровільно відчужити земельну ділянку, орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування після прийняття рішення про її відчуження ініціює судовий розгляд даного питання.

Як зазначає М. Федорченко, та модель, яку пропонує Розділ II ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», і є, по суті, моделлю ринкових відносин, у рамках яких потенційний покупець робить пропозицію потенційному продавцю, яку останній відхиляє або акцептує. Та якби ж це справді був вільний земельний ринок, покупець мав би право придбавати земельні ділянки приватних власників для будь-яких потреб, звісно, якщо останні не заперечують. А за ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» зауважує науковець, виходить, що держава і місцеві громади обмежені у своєму праві придбати приватну землю – обмежені колом потреб, для яких можуть бути придбані ділянки, та необов'язковим характером своїх пропозицій [41, с. 61-62].

Таким чином, існуючі положення щодо процедури викупу земельних ділянок для суспільних потреб є зайвими і, на нашу думку, підлягають виключенню. Замість них у разі появи суспільної потреби в придбанні певних земельних ділянок доцільніше застосовувати процедури, передбачені для здійснення публічних закупівель з урахуванням специфіки земельних ділянок як особливих об'єктів цивільних прав. При цьому перелік суспільних потреб, для яких органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть придбавати земельні ділянки, не повинен бути вичерпним.

Наступна підстава припинення договору оренди земельної ділянки— поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря. У даному випадку відбувається одержання орендарем земельної ділянки у власність у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, відповідно дія договору припиняється у зв'язку з тим, що в одній особі поєднується орендар та орендодавець. Хоча за загальним правилом перехід права власності на орендовану

земельну ділянку до іншої особи, не є підставою для зміни умов або розірвання договору оренди, якщо інше не передбачено договором оренди землі (част.2 ст.32), однак воно не поширюється на даний випадок.

Припинення договору оренди землі у випадку набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці. До особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.

Припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства. У разі якщо для здійснення державно-приватного партнерства необхідне користування земельною ділянкою, державний партнер передає приватному партнеру відповідно до Земельного кодексу України земельну ділянку, на якій розташований об'єкт державно-приватного партнерства, разом з об'єктом державно-приватного партнерства на строк, встановлений договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства, чи забезпечує не пізніше дати набрання чинності договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства, набуття приватним партнером права на користування земельними ділянками, наданими в установленому порядку для будівництва об'єкта державно-приватного партнерства.

У разі припинення (розірвання) договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, приватний партнер автоматично втрачає право на користування земельною ділянкою, наданою йому державним партнером для здійснення державно-приватного партнерства.

Щодо розірвання договору оренди землі, то такий договір може бути розірваний за згодою сторін або за рішенням суду, у випадку якщо одна зі сторін не виконує свої зобов'язання за договором та/або порушує права іншої сторони. На практиці зустрічаються випадки, коли сторони передбачають у договорі умову про право однієї чи всіх сторін за певних умов розірвати договір в односторонньому порядку, але така норма в законодавстві не закріплена [85; с. 94].

Найбільш розповсюдженою підставою розірвання договору відноситься наявність заборгованості з орендної плати.

Аналізуючи зміст положень Закону України «Про оренду землі», можна дійти висновку, що основною метою укладення договору оренди земельної ділянки з боку орендодавця є своєчасне отримання орендної плати у встановленому розмірі.

Згідно п. «д» ч. 1 ст. 141 Земельного кодексу України, серед підстав припинення права користування земельною ділянкою законодавець виокремлює систематичну несплату земельного податку або орендної плати, що, у свою чергу, слугує наслідком для розірвання договору оренди землі.

На практиці протягом тривалого періоду не було визначено в законодавстві поняття «систематична», відтак варто керуватися правовими позиціями Верховного Суду України.

Так, у постанові Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 11 липня 2018 року у справі № 484/3687/16-ц сформульована думка про те, що під «систематичністю» розуміється два та більше випадки несплати орендної плати, передбаченої договором [86].

Зауважуємо, що у подібних спорах про сплату орендної плати у меншому розмірі фундаментальне значення, крім ознаки «систематичність», має тлумачення терміну «несплата орендної плати».

У зазначеній вище справі Верховний Суд також погодився із висновками апеляційного суду щодо відсутності підстав для розірвання договору оренди земельної ділянки. Адже підстава для розірвання договору виникає лише тоді, коли орендар взагалі не сплачує орендну плату. Якщо ж орендар виплачує орендну плату, але у меншому розмірі, то орендодавець має право вимагати її сплати орендної плати в повному обсязі та звернутися до суду з позовом про стягнення заборгованості по орендній платі.

Сам факт систематичного порушення договору оренди земельної ділянки щодо сплати орендної плати є підставою для розірвання такого договору, незважаючи на те, чи виплачена в подальшому заборгованість, оскільки згідно зі статті 526 ЦК України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.

Такий висновок встановлений в Постанові ВСУ від 14 листопада 2018 року у справі № 484/301/18 [90].

Протилежна думка наведена у постанові ВС/КЦС № 383/708/16-ц від 20.06.2019 року, де систематична несплата орендної плати за землю є підставою для розірвання договору оренди незважаючи на погашення простроченої заборгованості. При цьому систематичне порушення договору оренди земельної ділянки щодо сплати орендної плати є підставою для розірвання договору, незважаючи на те, чи виплачена в подальшому заборгованість. Той факт, що відповідач сплатив усю суму заборгованості з орендної плати за землю, не має правового значення для вирішення цього спору, оскільки судами встановлений факт її систематичної несплати протягом періоду дії договору оренди землі [94].

Аналіз зазначених норм дає підстави для висновку, що вказані положення закону, які регулюють спірні відносини, вимагають саме систематичної (два та більше випадків) несплати орендної плати, передбаченої договором, як підстави

для розірвання договору оренди земельної ділянки, що також є істотним порушенням умов договору, оскільки позбавляє орендодавця можливості отримати гарантовані договором кошти за користування земельною ділянкою.

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку, якщо інше не передбачено законом або договором. Таким чином, при вирішенні земельно-правових спорів вирішальним для результату є наявність/відсутність такої умови в договорі.

Так, у Постанові Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 16 травня 2018 року у № 420/504/16-ц підтримано позицію місцевого суду, який задовольнив вимоги орендаря щодо розірвання договору в односторонньому порядку. У даній справі ключового значення набув пункт договору оренди, в якому сторони встановили можливість одностороннього розірвання договору без настання будь-яких умов.[87]

Згідно ст. 32 Закону України «Про оренду землі», перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування), реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Отже, визначення наслідків настання таких юридичних фактів як перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря законодавцем передані на розсуд сторін договору оренди земельної ділянки.

Таким чином, сторони договору оренди землі, скориставшись своїми правами, на власний розсуд можуть домовитись про те, що перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи може бути підставою для розірвання договору.

Враховуючи вищевикладене, Верховний Суд у постанові від 23 травня 2018 року у справі № 647/1460/17 дійшов цілком справедливого рішення щодо

можливості розірвання договору оренди землі у разі переходу права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування).[88]

Проте у постанові Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 14 березня 2018 року № 582/1132/17 Верховний Суд за дуже схожих фактичних обставин справи вказав на неможливість одностороннього розірвання договору оренди у разі переходу права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування). [89]

Ключовою відмінністю даної справи від зазначеної вище справи № 647/1460/17 стали умови договору і, зокрема наступна «перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи орендаря є (не є) підставою для зміни умов або розірвання договору». Спираючись на таке формулювання норми договору, Верховний Суд зазначив, що сторони за договором чітко не визначили, що підставою для розірвання договору оренди є перехід права власності на земельну ділянку до іншого власника.

Згідно ст. 32 Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 Закону України «Про оренду землі», та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

Верховний Суд України 20.05.2015 року під час розгляду справи № 3-166гс15, роз'яснюючи застосування приписів ст. 651 ЦК України, ст. 32, 24, 25 ЗУ «Про оренду землі» фактично визначає підставою для розірвання договору оренди – використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, а не факт того, що ділянка взагалі не використовувалася [91].

Договір оренди земельної ділянки може бути також достроково розірваний через те, що орендар не використовує її, у разі якщо орендодавець доведе, що бездіяльність орендаря призводить до погіршення стану ділянки. Відтак, позивач у справі № 6-2271цс15 свої вимоги обґрунтував не лише твердженням, що орендар повинен забезпечити використання ділянки за призначенням, але й тим, що відсутність діяльності на ділянці призводить до погіршення її стану. При цьому в договорі оренди первісно передбачався як обов'язок орендаря використовувати ділянку, так і обов'язок зберегти її стан.

У результаті при винесенні постанови від 23.12.2015 ВСУ погодився з доводами позивача і визнав можливість розірвання договору оренди в подібному випадку. Вирішальне значення в цьому випадку мало те, що бездіяльність орендаря призводила до погіршення стану ділянки (через відсутність сільськогосподарської діяльності ділянка заростала бур'янами). Таким чином, не дотримувався обов'язок орендаря щодо збереження ділянки в первісному стані, що у свою чергу було істотним порушенням умов договору (орендодавець під час укладання договору очевидно не розраховував на погіршення якості земель і, як наслідок, зниження вартості ділянки).

Втім, цей висновок ВСУ аж ніяк не вступає у протиріччя з раніше сформульованою позицією про те, що саме по собі невикористання ділянки за її цільовим призначенням не є підставою для розірвання договору. Позивач все одно зобов'язаний довести, що така бездіяльність орендаря призводить до порушення його прав (погіршення стану ділянки, зменшення планового доходу тощо)[92].

Як наслідок, у разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця. Повернення земельної ділянки орендодавцю після припинення договору оренди землі доцільно оформити актом

приймання-передачі земельної ділянки, який мають підписати сторони. В акті необхідно описати стан земельної ділянки на момент її повернення орендодавцеві.

У разі невиконання орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки [16]. Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам регламентується положеннями статей 156, 157 ЗК України, ст. 22 ЦК України, статтями 224–229 ГК України, Постановою КМУ від 19.04.1993 р. № 284 «Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам». Крім того, дії орендаря можна кваліфікувати як самовільне зайняття земельною ділянкою.

Згідно з п. 3.1. Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» при вирішенні питання про застосування відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки господарським судам необхідно враховувати, що саме по собі встановлення судом наявності фактичного користування земельною ділянкою без документів, що посвідчують права на неї, не є достатньою підставою для кваліфікації такого використання земельної ділянки як самовільного її зайняття. У вирішенні таких спорів необхідно досліджувати, чи передбачено спеціальним законом отримання правовстановлюючих документів на земельну ділянку для розміщення певних об'єктів, причини відсутності таких документів у особи, що використовує земельну ділянку, наявність у особи права на отримання земельної ділянки у власність чи в користування, вжиття нею заходів до оформлення права на земельну ділянку тощо [95].

Також, у разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати, а саме – на землях сільськогосподарського призначення – за шість місяців; на землях несільськогосподарського призначення – за рік.

Таким чином, в умовах ринкових відносин та значної конкуренції між землекористувачами позови про припинення договорів оренди землі є поширеним явищем та розповсюдженим способом формування земельного банку.

Отже, проаналізувавши судову практику, можна дійти висновку, що найбільш оспорюваною підставою для розірвання договору з ініціативи орендодавця є підстава систематичності несплати орендарем орендної плати. За відсутності чіткого формулювання у чинному законодавстві поняття «систематичності», виникають правові колізії у розкритті змісту даного поняття, що зумовлює протиріччя позицій Верховного Суду України. На нашу думку, слід внести спеціальну норму у Закон України «Про оренду землі», що зумовить зменшення навантаження на судову систему та уникнення земельно-правових спорів. На практиці, така підстава як використання земельної ділянки не за цільовим призначенням теж викликає суперечність, адже використання не за цільовим призначенням передбачає дію використання, а за невикористання (бездіяльність) не передбачається позбавлення права користування. Тобто невикористання земельної ділянки як підставу для розірвання договору у зв'язку з невикористанням її за цільовим призначенням є необґрунтованою. Слід врахувати, що факт використання земельної ділянки не за цільовим призначенням – це випадки, коли на ній здійснюється діяльність, яка виходить за межі цільового призначення.

Аналізуючи судову практику розгляду спорів щодо розірвання договорів оренди землі слід відзначити, що дана категорія спорів є складною, що характеризується відсутністю єдиного підходу до формулювання правових позицій ВСУ та відсутністю усталеної, систематизованої судової практики.

ВИСНОВКИ

Дослідження теми дипломної роботи: «Правове регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення» виконано на основі аналізу чинного законодавства України і практики його реалізації, теоретичного опрацювання наукових джерел у галузях земельного та аграрного права.

У дипломній роботі досліджено правову природу орендних земельних відносин та наведено обґрунтовані положення щодо удосконалення норм чинного законодавства, що регулюють оренду земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Проведене дослідження дозволило автору зробити такі висновки.

1. Розвиток земельних орендних відносин є закономірним проявом аграрної реформи. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення спричинив такий стан речей при якому оренда земель сільськогосподарського призначення стала основою формування та розвитку аграрного сектору України;
2. Витоками земельних орендних відносин були трудова оренда (20-і роки) та орендний підряд (80-і роки), що обумовлює певну спадковість правових норм у чинному законодавстві України;
3. Оренда земель сільськогосподарського призначення є договірною формою сільськогосподарського землевикористання, що передбачає строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, для здійснення певного виду діяльності, відповідно до цільового призначення такої ділянки.
4. Зміст правових категорій «оренда» та «право оренди» є різним: оренда є окремим інститутом цивільного права, тобто системою правових норм, які у межах єдиного предмету і методу правового регулювання регламентують певну групу суспільних відносин; право оренди – це суб'єктивне цивільне право, що складається із тріади визначених законом правомочностей. Вважаємо, що для усунення протиріччя та неузгоджень даного поняття законодавцеві варто було б

вживати один термін «право оренди», який наведено в основному кодифікованому акті - Земельному кодексі України.

5. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

Юридичні особи набувають право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення в порядку, визначеному ст. 123 ЗК України, на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування у випадках, визначених частинами 2,3 ст. 134 ЗК України. В усіх інших випадках, що не визначені частинами 2,3 ст. 134 ЗК України передача в оренду фізичним та юридичним особам земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів.

6. Оренду земель сільськогосподарського призначення можна визначити як своєрідну договірну форму сільськогосподарського землевикористання, зміст якої складають строкове, платне володіння та користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення у межах, встановлених законодавством та договором, що передбачає передачу її власником орендарю, який відповідає вимогам, встановленим законом, для здійснення підприємницької чи іншої діяльності з використанням природних властивостей земель при умові їх раціонального використання;

7. Правова природа і режим орендної плати істотно відрізняються в залежності від того, про оренду яких земель йдеться: державних та комунальних чи приватних.

8. Строк дії договору оренди земельної ділянки починається після набрання таким договором чинності, а не з моменту його укладення. За змістом статей 18 та

20 Закону про оренду землі, які підлягають застосуванню до договору оренди земельної ділянки згідно з вимогами статті 792 ЦК України, укладений договір оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації та набирає чинності після такої реєстрації. Набранням договором чинності є момент у часі, коли починають діяти права та обов'язки по договору, тобто коли договір як підстава виникнення правовідносин, виражена (оформлена) у письмовій формі, в якій зафіксовані умови договору, породжує правовідносини, на виникнення яких було спрямоване волевиявлення сторін при укладенні цього договору.

9. Поновлення договору оренди землі сільськогосподарського призначення здійснюється відповідно до приписів ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Проте, відповідна процедура реалізації переважного права орендаря на продовження строку дії договору оренди є недосконалою, оскільки законодавець наділяє орендодавця безумовним правом відмовитися від укладення відповідного договору. Відсутність законодавчого переліку підстав для відмови орендодавця в продовженні строку дії договору нівелює суть даної процедури. Неузгодженим залишається питання чи є припис ч. 6 ст. 33 згаданого закону окремою правовою підставою для поновлення (пролонгації договору оренди землі), чи лише одним з етапів усієї процедури.

10. Однією з істотних умов є індексації орендної плати, але законодавством не визначено конкретного механізму. Отже, сторони можуть самостійно встановити бажаний механізм, розписавши детально, на який індекс, як та коли індексується орендна плата. Орендна плата за земельні ділянки приватної форми власності може здійснюватися у грошовій та натуральній формі, за земельні ділянки державної, комунальної власності - виключно у грошовій.

11. Підстави припинення договірних зобов'язань між сторонами договору оренди землі закріплені на законодавчому рівні та не залежать від форми власності земельної ділянки. Розірвання договору оренди землі на вимогу однієї з сторін не допускається, договір може бути достроково розірваний в судовому

порядку, у разі не виконання стороною своїх договірних зобов'язань. Найбільш розповсюдженою підставою розірвання договору відноситься наявність заборгованості з орендної плати.

12. Новелами у розрізі оренди земель сільськогосподарського призначення у 2019 році, що винесені Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні" від 10 липня 2018 року, є право обміну земельними ділянками. Так, власники земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, можуть обмінюватися такими земельними ділянками. Крім того, удосконалено використання земельних ділянок під полезахисними лісовими смугами та запроваджено особливий порядок оренди земель державної чи комунальної власності під польовими дорогами.

13. Судові спори у сфері земельних правовідносин, зокрема оренди земель сільськогосподарського призначення є одними з найпоширеніших. Проте, судову практику їх розгляду не можна назвати усталеною. Правові позиції судів у сфері оренди земель сільськогосподарського призначення, у тому числі Верховного Суду України, часто змінювалися, що аж ніяк не сприяло формуванню правової визначеності для учасників таких спорів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Коріненко П.С. Трансформації земельних відносин в українському селі (ІХ – початок ХХІ ст.). Порівняльний аналіз. Монографія. – Тернопіль, 2015. – 496 с.
2. Оренда землі в українському селі в роки непу / В. Калініченко // Проблеми історії України: факти, судження, пошуки: Міжвід. зб. наук. пр. – 2007. – Вип. 16(2). – С. 27-43. – Бібліогр.: 54 назв. — укр.
3. Сільськогосподарські артїлі на Чернігівщині в роки Столипінської аграрної реформи (1906–1917 рр.) / О.М. Герасимчук // Сіверщина в історії України: Зб. наук. пр. – К.: Глухів, 2015. – Вип. 8. – С. 236-240. – Бібліогр.: 13 назв. — укр.
4. Діяльність Селянського поземельного банку в Україні на початку ХХ ст. / І.В. Довжук // Проблеми історії України ХІХ – початку ХХ ст.: Зб. наук. пр. – 2013. – Вип. 22. – с. 34-39. – Бібліогр.: 22 назв. — укр.
5. Передумови формування сучасного землекористування: інституціональні аспекти / Л.О. Шашула // Економіка природокористування і охорони довкілля. – К.: РВПС України НАН України, 2008. – С. 226-233. – Бібліогр.: 17 назв. – укр.
6. Козацькі станиці та хутори Південної України в ХІХ столітті / Л.М. Маленко // Козацька спадщина. – 2008. – Вип. 4. – С. 112-123. – Бібліогр.: 10 назв. – укр.
7. Столипінська аграрна реформа початку ХХ століття на Глухівщині: регіональний аспект / А.П. Гриценко // Сіверщина в історії України: Зб. наук. пр. – К.: Глухів, 2017. – Вип. 10. – С. 334-337. – Бібліогр.: 26 назв. – укр.
8. Розвиток єврейського господарства на орендованих і приватновласницьких землях Правобережжя (1882–1914 рр.) / А. Бородій //

Український історичний збірник – 2014. – Вип. 17. – С. 112-122. – Бібліогр.: 34 назв. – укр.

9. Безгубенко, В. Ю. Розвиток орендних відносин та концептуалізація оренди об'єктів державної власності / В. Ю. Безгубенко // Фінансова система України : зб. наук. праць. – Острог : Видавництво Національного університету «Острозька академія», 2011. – Вип. 17. – С. 313-320.

10. Історико-правові аспекти оренди землі в Україні / Р. М. Гнідан // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Право. – 2017. – Вип. 42. – С. 69-73.

11. Мірошниченко А. М. Земельне право України: Підручник. – 2-ге видання, допов. і перероб. – К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. - 678 с

12. Федоренко Я. Особливості становлення системи орендних відносин в контексті реформування аграрного сектору українського села в 1991 – 2012 роках. Наукові записки Національного університету «Острозька академія». – Острог. Серія, Історичні науки - С. 119-123.

13. Основний закон про трудове землекористування від 22 травня 1922 р. // ЗУ УРСР. – 1922. – Ст.388.

14. Мірошниченко А. М. Земельне право України: Підручник. – К.:Алерта; Центр учбової літератури, 2011. – 680 с.

15. Земельний кодекс України. Закон України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.

16. Про оренду землі [Електронний ресурс]: Закон України від 06 жовт. 1998 р. № 161-XIV. Дата оновлення: 21.10.19. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення 05.11.19).

17. Спасибо-Фатеева І. Науково-правовий вісник про відчуження права оренди/І. Спасибо-Фатеева//Землевпорядний вісник – 2010. – №7. – С.24-31

18. Щетина М. А. Теоретичні аспекти орендних земельних відносин в Україні / М. А. Щетина // Збірник наукових праць Вінницького національного

університету. Серія «Економічні науки». – Вінниця. – 2012. – Вип. 3 (69). – С. 233-237.

19. Становлення і розвиток земельного законодавства України у ХХ – на початку ХХІ століття: науково-практичний посібник для суддів та кандидатів на посаду судді: за редакцією докт. юрид. наук, проф., члена Науково-консультативної ради при ВС, члена-кореспондента НАПрН України Павла Кулиничу / [Павло Кулинич, Костянтин Медведєв, Андрій Потапенко, Олександр Тиханський, Вікторія Семенюк]; Національна школа суддів України. – К.: вид-во ФОП Клименко Ю.Я., 2018, 142 с.

20. Швець В. Д. Зміст права землекористування в Україні: адміністративно-правовий аспект / В. Д. Швець // Європейські перспективи. – 2014. – № 10. – С. 140-145.

21. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти: монографія. Львів: Львівський держ. ун-т внутр. справ, 2008. 296 с.

22. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № № 40–44. Ст. 356.

23. Мірошніченко А.М., Попов Ю.Ю. Зобов'язальне право найму (оренди) та інше використання чужих земельних ділянок від імені володільця у зобов'язальних правовідносинах. Вісник Вищої ради юстиції. 2012. № 4. С.78–89.

24. Андрейцев В. І. Екологічне право. Загальна частина: Курс лекцій в схемах. К.: Вентурі, 1996. 208 с.

25. Земельне право України: підручник. М. В. Шульга, Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін. К.: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.

26. Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки: дис. к.ю.н. за спеціальністю 12.00.03 «цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». – Навчально-науковий юридичний інститут ДВНЗ

«Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника», Івано-Франківськ, 2017 – 201 с.

27. Цивільне право України. Особлива частина: підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. 3-тє вид., перероб. і допов. К.: Юрінком Інтер, 2010. 1176 с.

28. Конституція України: Закон від 28 черв. 1996 р. № 254к/96-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141

29. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 11 липня 2018 року судова справа № 484/3687/16-ц. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75395291> (дата звернення 05.11.19).

30. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 16 травня 2018 року судова справа № 420/504/16-ц. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74188327> (дата звернення 05.11.19).

31. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 23 травня 2018 року судова справа № 647/1460/17. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74218579>(дата звернення 05.11.19).

32. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 14 березня 2018 року судова справа № 582/1132/17. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72819371> (дата звернення 05.11.19).

33. Постанова Верховного Суду України від 25.02.2015 судова справа № 6-219цс14. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/42886585> (дата звернення 05.11.19).

34. Постанова Верховного Суду України від 10.04.2018 судова справа № 594/376/17-ц. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73532500> (дата звернення 05.11.19).

35. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду України від 10.09.2018 судова справа №920/739/17. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77748947> (дата звернення 05.11.19).

36. Постанова Верховного Суду України від 11.09.2018 судова справа №911/1170/17. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76652135> (дата звернення 05.11.19).

37. Постанова Верховного Суду України від 06.12.2018 судова справа № 908/1634/17. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78701013> (дата звернення 05.11.19).

38. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду України від 11.12.2018 судова справа № 921/43/18. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78715887> (дата звернення 05.11.19).

39. Постанова Верховного Суду України від 20.02.2019 судова справа № 915/1401/17. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79990993> (дата звернення 05.11.19).

40. Суєтнов Є. П. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / Суєтнов Євгеній Павлович ; Нац. ун-т «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого». – Х., 2013. – 20 с

41. Федорченко М. Експропріація як форма обороту земельних ділянок: окремі проблемні аспекти /М. Федорченко // Українське комерційне право. –2010. – № 10. – С. 57–64.

42. Баран О. І. Зміни в правовому регулюванні договору оренди землі: спроба наукового аналізу. Право і суспільство. 2015. № 5. С. 97–105.

43. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні [Електронний ресурс]: Закон України від 12.07.2001. № 2658-III. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (дата звернення 05.11.19).

44. Вилегжаніна В. В. Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки.: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Вилегжаніна Вікторія Валеріївна ; Нац. акад. внутр. справ. - Київ, 2018. - 19 с.

45. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Науково-дослідний ін-т приватного права і підприємництва ім. Ф. Г. Бурчака Нац. акад. прав. наук України. Київ, 2015. 37 с.

46/ Тоцька К. М. Обмеження права власності на земельну ділянку: цивільно-правовий аспект: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Харк. нац. ун-т ім. В. Н. Каразіна Міністерства освіти і науки України. Харків, 2015. 227 с.

47. Данкевич А. Розвиток орендних земельних відносин в умовах корпоратизації. Землевпорядний вісник. 2015. № 10. С. 34–39.

48. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні [Електронний ресурс]: Закон України від 10.07.2018 року № 2498-VIII. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19> (дата звернення 05.11.19).

49. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електронний ресурс]: Закон України від 01 лип. 2004 р. № 1952-IV. Дата оновлення: 02.11.19. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення 05.11.19).

50. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо правової долі земельних ділянок, власники яких померли [Електронний ресурс]: Закон України від 20.09.2016 №1533-VIII. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1533-19>(дата звернення 05.11.19).

51. Мілаш В. Нові підходи до визначення договору в господарському праві / В.Мілаш // Право України. – 2007. – №9. – С.31–36.

52. Бородовський С. Щодо укладення, зміни і розірвання договору в цивільному праві / С. Бородовський // Право України. – 2004. – №12. – С. 80–82.

53. Цивільне та сімейне право України: підр. / За ред. Харитонова Є.О., Голубєвої Н.Ю. – К.: Правова єдність. – 2009. – 968 с.

54. Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: історико-правові аспекти: автореф. Дис. Канд. Юрид. Наук: 12.00.06/Ільницька Наталія Володимирівна; НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. – К., 2001. – 21 с.

55. Правові основи майнових і земельних відносин: навч. посіб. / Колектив авторів; За заг. ред. В.М. Єрмоленка. – К.: Магістр – 21 сторіччя. – 2006. – 384 с.

56. Пандаков К.Г. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика / К.Г. Пандаков. С.: Науч. Книга. – 2004. – 488 с.

57. Крассов О.И. Право частной собственности на землю: підр. / О.И. Крассов. – М.: Юристь. – 2000. – 379 с.

58. Голосова С.А. Правовое регулирование аренды земельных участков: соотношение норм гражданского и земельного права / С.А. Голосова. К.: Нотариус. – 2003. – № 2. – 18–26 с.

59. Паскевич Ю.В. Правова природа договору оренди землі/ Ю.В. Паскевич // Науковий вісник ужгородського національного університету. – 2013. – №22. – С. 198.

60. Постанова Верховного Суду України від 19.02.2014 р. у справі № 6-162цс13. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/37520393> (дата звернення 05.11.19).

61. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними [Електронний ресурс]: Постанова Верховного Суду України від 06.11.2009 р. № 9. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09> (дата звернення 05.11.19).

62. Про затвердження національного стандарту №2 «Про оцінку нерухомого майна» [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від

28.10.2004 р. №1442. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 05.11.2019).

63. Шульга М.В. Правове забезпечення плати за землю/ М.В. Шульга// Науковий вісник національного університету біоресурсів і природокористування в Україні. – 2015. – № 218 – С.116 – 121.

64. Про оренду державного та комунального майна[Електронний ресурс]: Закон України від 10 квіт. 1992 р. № 2269-ХІІ. Дата оновлення: 20.10.19. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2269-12> (дата звернення 05.11.19).

65. Ухвала Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 05.06.2019 судова справа № 332/1178/17 (61-22851св18). – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82541036> (дата звернення 05.11.19).

66. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв) [Електронний ресурс]: Указ Президента України від 02 лют. 2002 р. № 92/2002. Дата оновлення: 01.09.08. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/92/2002> (дата звернення 05.11.19).

67. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 09 квітня 2014р. Судова справа № 2а-1970/3195/12[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/38184826> (дата звернення 05.11.19).

68. Податковий кодекс України: Закон України від 02 груд. 2010 р. № 2755-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 13-14, № 15-16, № 17. Ст. 112.

69. Про Державний бюджет України на 2018 рік [Електронний ресурс]: Закон України від 07.12.2017 р. № 2246-VIII. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2246-19>(дата звернення 05.11.19).

70. Щодо індексації розміру орендної плати за земельну ділянку [Електронний ресурс]: лист Державного комітету України із земельних ресурсів

від 25.08.2010 р. № 16300/22/11-10 – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v1630675-10> (дата звернення 05.11.19).

71. Козюк З., Сплата орендної плати: як, коли, скільки/Баланс-Агро від 10.09.2018 року №34(598). – Режим доступу: <https://balance.ua/files/global/2018-Agro-34-p3-8-UA.pdf> (дата звернення 05.11.19).

72. Про затвердження Типового договору оренди землі [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 03 берез. 2004 р. № 220. Дата оновлення: 29.11.17. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF> (дата звернення 05.11.19).

73. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель [Електронний ресурс]: Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів № 548 від 23.07.2010 р. Дата оновлення: 11.07.17. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10> (дата звернення 05.11.19).

74. Постанова Верховного Суду України від 28.01.2019 судова справа № 473/4413/17. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79684554> (дата звернення 05.11.19).

75. Постанова Верховного Суду від 19.06.2019 року судова справа № 365/810/16-ц. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82769299> (дата звернення 05.11.19).

76.Третяк А. М. Теоретичні основи удосконалення оцінки земель в Україні. / А.М. Третяк // Вісник аграрної науки. – 2003. – № 3. – С. 60-63.

77. Гуцало Л. П. Земельні аукціони: аспекти німецькоукраїнської практики. Обмін досвідом / Л.П. Гуцало // Землевпорядний вісник: наукововиробничий журнал. – 2008. – № 6. – С. 29-32.

78. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Нац. ун-т внутр. справ. Харків, 2005. 20 с.

79. Вилегжаніна В. В. Порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки та момент передачі об'єкта оренди. Держава і право: проблеми становлення і стратегія розвитку: матеріали Міжн. наук.-практ. конф. (м. Ужгород, 25–26 груд. 2015 р). Ужгород: Ужгород. нац. універ., 2015. С. 67–69.

80. Постанова Верховного суду України від 18.12.2013 року судова справа №6-127цс13. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/36475633> (дата звернення 05.11.19).

81. Про нотаріат [Електронний ресурс]: Закон України від 02 верес. 1993 р. № 3425-ХІІ. Дата оновлення: 02.11.19. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3425-12> (дата звернення 05.11.19).

82. Кулинич П. Ф., Семчик В. І., Шульга М. В. Земельне право України. Академічний курс: підручник / за ред. П. Ф. Кулинича. Київ: Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.

83. Шевченко В.В. Свобода розірвання договору оренди землі: аналіз законодавства та судової практики / В.В. Шевченко // Право і громадянське суспільство. – 2015. – №1, – С. 199- 207.

84. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності [Електронний ресурс]: Закон України від 17 лист. 2009 р. № 1559-VI. Відомості Верховної Ради України. 2010. № 1. Ст. 2.

85. Паскевич Ю.В. Припинення договору найму (оренди): окремі теоретичні аспекти / Ю.В. Паскевич // Юридичний вісник. – 2013. – № 3(28). – С. 92-96.

86. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 11 липня 2018 року судова справа № 484/3687/16-ц. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75395291> (дата звернення 05.11.2019).

87. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 16 травня 2018 року судова справа № 420/504/16-ц. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74188327> (дата звернення 05.11.2019).

88. Постанова Верховного Суду України від 23 травня 2018 року судова справа № 647/1460/17. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74218579> (дата звернення 05.11.2019).

89. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 14 березня 2018 року судова справа № 582/1132/17. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72819371> (дата звернення 05.11.2019).

90. Постанова Верховного Суду України від 14.11.2018 року судова справа № 484/301/18. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77870570> (дата звернення 05.11.2019).

91. Постанова Верховного Суду України від 20.05.2015 року судова справа № 3-166гс15. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/44408232> (дата звернення 05.11.2019).

92. Постанова Верховного Суду України від 23.12.2015 судова справа № 6-2271цс15. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/54688916> (дата звернення 05.11.2019).

93. Постанова Вищого Господарського Суду України від 20.05.2015 судова справа №17/5007/1093/12. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/42353418> (дата звернення 05.11.2019).

94. Постанова Верховного Суду України/Касаційного цивільного суду від 20.06.2019 судова справа № 383/708/16-ц. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82826298> (дата звернення 05.11.2019).

95. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17 трав. 2011 р. № 6. [Електронний ресурс]Дата оновлення: 10.07.14. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11> (дата звернення 05.10.16).

Руденко, О.В. Правове регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення [Текст]: робота на здобуття кваліфікаційного ступеня магістра; спец.: 081 – право /О. В. Руденко; наук. керівник Т.М. Чурилова. - Суми: СумДУ, 2019. - 110 с.

