

Київський національний торговельно-економічний університет

Кафедра міжнародного, цивільного та комерційного права

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

**ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

Студента 2 курсу, 7м групи,
Спеціальності 081«Право»,
спеціалізації «Цивільне право і
процес»

Науковий керівник
к.ю.н.

Гарант освітньої програми
д.ю.н.

Карого Ігоря
Михайловича

Софіюк Тарас
Олександрович

Примак Володимир
Дмитрович

Київ 2021

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
1.1. Поняття та місце договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в системі договорів оренди (найму)....	7
1.2. Сторони, предмет та умови договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.....	13
РОЗДІЛ 2. УКЛАДЕННЯ І ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
2.1. Порядок укладення, зміни, поновлення та припинення договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.....	29
2.2. Захист цивільних прав та інтересів сторін договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.....	44
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	59
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	63

ВСТУП

Актуальність теми. У статті 14 Конституції України задекларовано, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. До земель України належать усі землі в межах її території, у тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за цільовим призначенням поділені на дев'ять категорій [1]. Відповідно до ст. 19 Земельного кодексу України однією з категорій земель виступають землі сільськогосподарського призначення, основне цільове призначення яких – використання у сільськогосподарському виробництві [55, с. 83].

Серед усіх країн Європи Україна має найбільший земельно-ресурсний потенціал. В складі земельного фонду України землі сільськогосподарського призначення складають найбільшу частку – 41,4 млн. гектарів. За структурою використання сільськогосподарських угідь 29% обробляється власниками, 56% орендовані у власників, 8% орендовані у держави і 7% не обробляється взагалі [49]. Як бачимо до господарського використання залучено 93% земель, при цьому більша частина використовується орендарями. Загалом ринковий обіг земельних ділянок відбувається на основі двох видів цивільних правочинів – договорів купівлі-продажу та оренди земельних ділянок [73, с. 149].

Зарубіжний та вітчизняний досвід показує, що орендне землекористування сприяє розвитку підприємницької діяльності у сільському господарстві. Орендний механізм є ефективним способом використання землі, що дозволяє орендодавцю отримувати регулярний прибуток і разом з тим мотивує орендаря ефективно використовувати землю задля підтримання її родючості. Крім того вона має ряд переваг перед купівлею, адже забезпечує орендареві істотну економію стартових коштів, дозволяє швидше пристосуватися до коливань ринкової кон'юнктури та проявити свої кращі підприємницькі риси. Орендний механізм сприяє залученню у господарський обіг ділянок, формальні чи реальні власники яких з певних причин не мають

змоги або бажання використовувати сільськогосподарські землі за прямим призначенням [44, с. 34]. А зважаючи, що в Україні ринок землі тільки починає відкриватися, довгий час саме оренда була чи не єдиним можливим способом використовувати сільськогосподарські землі згідно їх цільового призначення.

Тож, оренда являється однією з важливих правових форм використання землі сільськогосподарського призначення, яка є багатогранною та має певні особливостей. Підтвердженням цьому слугує і судова практика в сфері орендних земельних відносин. А тому для забезпечення належного виконання зобов'язання, що виникає між сторонами з правовідносин оренди, важливим та актуальним є дослідження договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Дослідження теми дослідження здійснювали такі вчені-юристи як В.В. Вилегжаніна [36; 37; 38], І.В. Висіцька [39; 40], Р.М. Гнідан [41], П.В. Кулинич [53], В.Я. Романів [67] та інші, однак їхні дослідження стосуються окремих аспектів досліджуваної теми.

Мета дослідження полягає у визначенні правової сутності, змісту та правового регулювання договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Завдання дослідження визначаються поставленою метою, зокрема були поставлені наступні завдання дослідження:

- визначити поняття договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та його місце в системі договорів оренди;
- визначити сторін договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та дослідити його предмет та умови;
- дослідити порядок укладення, зміни та припинення договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- розглянути способи захисту цивільних прав та інтересів сторін договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- на основі проведеного аналізу розробити пропозиції щодо вдосконалення правового регулювання укладення, виконання та припинення

договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яке здійснюється чинним законодавством України.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, які виникають в процесі укладення, виконання, зміни та припинення договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Предметом дослідження є договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Методи дослідження: Під час проведення дослідження застосовано загальнонаукові та спеціальні методи наукового пошуку, а саме: метод теоретико-правового аналізу, формально-логічні методи, системно-функціональний метод, метод узагальнення, а також інші методи.

Метод теоретико-правового аналізу застосовувався з метою вивчення наукових позицій та думок, а також норм вітчизняних законодавчих актів для визначення місця договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в системі договорів оренди (найму) та його правової сутності.

Формально-логічний метод, зокрема аналіз, синтез, аналогія, застосовувався при опрацюванні наукової літератури стосовно теми дослідження і визначенні умов договору оренди земельних, його структури та сторін орендних земельних правовідносин.

Системно-функціональний метод надав можливість дослідити поняття договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, визначити порядок укладення цього виду договору, вивчити і дослідити способи захисту прав та інтересів сторін договору, а також підстави для його розірвання в судовому порядку.

Метод узагальнення застосовано для об'єднання в єдине ціле окремих вимог, які містяться в загальних та спеціальних нормах законодавства щодо правового регулювання договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зведено всі умови, які в обов'язковому порядку має містити договір оренди земельних ділянок, а також способи захисту прав його сторін. Крім того, узагальнено недоліки законодавства щодо

регулювання порядку укладення, виконання та припинення договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Наукова новизна полягає в комплексному дослідженні основних проблем, які виникають в процесі укладення, виконання, зміни та припинення договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Та виявленні недоліків та суперечностей в чинному законодавстві, яке регулює порядок укладання, виконання, зміни та припинення договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Окремі аспекти, які розглядаються у випусковій кваліфікаційній роботі було викладено у науковій статті: Карий І.М. «Зміст договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення». Правове регулювання цивільних відносин: зб. наук. ст. студ. / відп. ред. Н. А. Мазаракі. – Київ : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2021. С. 123-131.

Практичне значення результатів в тому, що сформульовані в даній роботі висновки та рекомендації, спрямовані на удосконалення законодавства. Ці висновки можуть бути використані при підготовці пропозицій по внесенню змін до законодавства щодо вдосконалення правового регулювання договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та правозастосовній діяльності як судів, так і суб'єктів цивільних правовідносин – сторін договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Структура роботи. Дана випускна кваліфікаційна робота складається із вступу, двох розділів по два підрозділи кожний, висновків та пропозицій, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи - 72 сторінки, основної частини - 52 сторінки. Список використаних джерел складається з 85 найменувань.

РОЗДІЛ 1

ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1.1. Поняття та місце договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в системі договорів оренди (найму)

Договір – одна з найдавніших юридичних конструкцій. Варто зазначити, що з часу свого виникнення договірна конструкція не змінила свою правову сутність, разом з тим вона, як й інші регулятори суспільних відносин, зазнала розвитку як і сама система суспільних відносин. Договір є основним документом, який регулює відносини між сторонами за тією моделлю, яка ними обрана і погоджена або за створеним для певного випадку договірним зв'язком.

Одним з найпоширеніших видів цивільно-правових договорів є договори оренди (найму), які широко використовуються як у підприємницькій, так і в інших сферах людської діяльності, в тому числі побутовій. Характерною ознакою таких договорів є те, що орендар отримує певне необхідне йому майно не у власність, а в тимчасове користування. Тобто, після закінчення строку дії договору або в зв'язку з його достроковим розірванням він зобов'язаний повернути майно орендодавцю у тому самому стані, в якому він його прийняв. На нашу думку, популярність договорів оренди обумовлена тим, що для задоволення своїх потреб орендарю не завжди потрібно і доцільно придбавати майно у власність. Існує багато випадків, коли передача майна у власність недоцільна як для його власника, так і для особи, яка ним користуватиметься. Наприклад, власник майна у певний момент не має потреби у його використанні, проте, майно може знадобитися власнику у майбутньому. Так само і орендар може потребувати певну річ для строкового, а не постійного використання. Інколи наймач бере в оренду майно на тривалий строк, однак набуття права власності на таке майно для нього або економічно

невигідно, або він не має необхідної грошової суми для його придбання у власність.

Законодавче визначення договору найму міститься у ст. 759 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України). Цією статтею закріплено, що за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк [4].

В ЦК України виділено як загальні норми, що застосовуються до всіх договорів найму (оренди), так і спеціальні, які присвячено окремим його видам. Види договорів оренди, які виділено в нормах ЦК України законодавець виокремив здебільшого, залежно від виду майна, яке надають в оренду. Так, в нормах ЦК України виділяють наступні види договорів оренди (найму): прокат, найм (оренда) земельної ділянки, найм будівлі або іншої капітальної споруди, найм (оренда) транспортного засобу та лізинг [57, с. 349].

Договір оренди землі вперше було відображено у римському праві. На сьогоднішній день відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються загальними нормами ЦК України та Земельного кодексу України (далі – ЗК України), а також спеціальним Законом України «Про оренду землі», який визначає особливості оренди земельних ділянок.

Зокрема, даному виду договору присвячено § 3 глави 58 ЦК України, в якому міститься лише одна правова норма, яка закріплює визначення поняття договору оренди земельної ділянки. Так, згідно 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. При цьому земельна ділянка може передаватись у найм разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них [4].

Разом з тим, в ч. 2 ст. 792 ЦК України регламентовано, що відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом [4].

Таким чином, в зазначеній вище статті закріплено основні правові засади договору оренди земельної ділянки. Разом з тим, дана норма відсилає

нас до спеціального законодавства. А саме, визначення поняття «договір оренди землі» міститься також в ст. 13 Закону України «Про оренду землі». Відповідно до вищезазначеної правової норми 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 [15].

Договори оренди землі прийнято класифікувати за різними ознаками, і одним з його видів за цільовим призначенням є договір оренди землі сільськогосподарського призначення.

На підставі визначень поняття договору оренди землі, які містяться в законодавстві та юридичній літературі пропонуємо наступне визначення договору оренди землі сільськогосподарського призначення – це оформлена у визначеному законом порядку угода між двома сторонами, за якою одна сторона передає іншій стороні у оплатне користування на певний строк земельну ділянку для досягнення цілей, визначених законодавством щодо земель сільськогосподарського призначення.

Варто зауважити, що в Законі України «Про оренду землі» використано поняття «оренда», а у ЦК України – «оренда» і «найм». Можемо зробити висновок, законодавець у нормах ЦК України ототожнює поняття «найм» та «оренда», що дозволяє застосовувати загальні положення про найм, визначені у ЦК України, до правовідносин, що виникають стосовно оренди певних об'єктів нерухомого майна.

Той факт, що в нормах цивільного законодавства міститься правова норма, яка регулює відносини найму (оренди) земельної ділянки дає підстави зробити висновок про цивільно-правову природу зазначеного виду договорів. Однак, в доктрині права на сьогоднішній день немає однозначної позиції з цього питання, а з огляду на комплексне правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки нормативно-правовими актами різних галузей

права серед науковців точаться дискусії стосовно правової природи договорів оренди землі.

Одні автори, відстоюють позицію, що договір оренди земельної ділянки носить цивільно-правовий характер, другі говорять земельно-правовий, а треті відстоюють думку, що договір оренди земельної ділянки має подвійну правову природу. Розглянемо їх позиції більш детально.

Перша група авторів (Ц. В. Бичкова, Н. В. Ільків, Ф. М. Раянов, Н. І. Титова, М. В. Шульга) наголошує, що договір оренди земельної ділянки має земельно-правову природу, яка зумовлена специфікою його предмета - земельної ділянки, яка виступає важливою складовою екосистеми, невід'ємною частиною навколишнього середовища і за своєю природою не є майном в його цивільно-правовому розумінні [38, с. 47].

Прихильники земельно-правового характеру договору оренди землі вважають, що відносини у сфері орендного землекористування є предметом, насамперед, земельного законодавства, а цивільно-правові норми можуть застосовуватися до земельних відносин лише в тих випадках, коли ці відносини не врегульовані земельним законодавством [38, с. 48].

При цьому вони посилаються на норму ч. 1 ст. 9 ЦК України, яка визначає, що положення Цивільного кодексу України застосовуються до врегулювання відносин, які виникають у сферах використання природних ресурсів та охорони довкілля, а також до трудових та сімейних відносин, якщо вони не врегульовані іншими актами законодавства [4].

Але на думку Р. М. Гнідана, така позиція виключно аргументується на аналізі предмету договору, не враховуючи усіх інших аспектів договору оренди землі, які мають зобов'язальну, а, отже, цивільно-правову природу [41, с. 46].

Друга група науковців, наприклад Т. О. Коваленко, А. М. Мірошниченко на підставі аналізу нормативно-правових актів, які регулюють орендні земельні відносини, звертають увагу на поєднанні цивільно-правової та земельно-правової складових у договорів оренди землі. На їх думку загальні

положення про договір оренди регулюються цивільним законодавством, а особливості передачі в оренду земельних ділянок – земельним [41, с. 47-48].

Варто зазначити з точкою зору цих науковців пов'язана і правова позиція Вищого господарського суду України. Так, в п. 2.9 постанови Пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» від 17 травня 2011р. № 6 зазначено, що з урахуванням положень статті 3 ЗК України правове регулювання відносин, пов'язаних з орендою земельних ділянок, здійснюється спеціальним земельним законодавством, а договір оренди земельної ділянки не є тотожним зобов'язанням найму, визначеним у ЦК України [31].

Є і третя правова позиція. Зокрема, А. Г. Брунь, В. В. Вилегжаніна, І. В. Борщевський, О. В. Глотова стверджують, що договір оренди земельної ділянки є цивільно-правовим договором, різновидом договору майнового найму. В. В. Вилегжаніна вважає, що договір найму (оренди) земельної ділянки відноситься до видів цивільного договору найму (оренди), адже укладається на підставі таких фундаментальних засад цивільного законодавства як юридична рівність та диспозитивність сторін. При цьому нами підтримується думка про те, що цивільним законодавством доцільно врегулювати загальні положення щодо договору найму (оренди) земельної ділянки, а земельним – закріпити правила про обмеження прав власників земель у сфері їх продажу, дарування, спадкування, міни тощо з огляду на необхідність подальшого збереження цільового (сільськогосподарського) призначення надзвичайно цінних ґрунтів [38, с. 48-49].

На нашу думку варто звернути увагу на законодавче закріплення віднесення договору найму (оренди) земельних ділянок до одного з видів цивільного договору найму (оренди), а тому можемо дійти висновку, що правовідносини, які не врегульовано нормами спеціального законодавства, повинні регулюватись як загальними положеннями, які містяться в ЦК України щодо договорів, так і спеціальними, що стосуються договорів найму (оренди).

Ми вважаємо, що правовідносини, які виникають з договору оренди землі, в першу чергу є правовідносинами стосовно користування земельною ділянкою з використанням її корисних властивостей задля задоволення майнового інтересу. А тому вони відносяться саме до предмету цивільного права.

На підтвердження цьому є і судова практика. У згаданій вище постанові Пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» від 17 травня 2011 р. № 6 зазначено, що виходячи з положень статей 13, 14 Конституції України, статей 177, 181, 324, глави 30 ЦК України, статті 148 ГК України, земля та земельні ділянки є об'єктами цивільних прав [31].

Зважаючи на це, В. Я. Романів, аналізуючи договір оренди земельної ділянки в своєму дисертаційному дослідженні, вважає, що майнові відносини, що виникають у зв'язку з правом власності чи іншими речовими правами на земельну ділянку, укладенням правочинів щодо неї, повинні регулюватися нормами цивільного законодавства. Натомість, відносини, що виникають з приводу планування, контролю за використанням земельних ділянок, їх охороною, є земельними та повинні регулюватися нормами земельного законодавства [67, с. 55-56]. Автор також акцентує увагу на цивільно-правовій природі договору оренди земельної ділянки. Більше того, він формулює слушну думку, що згідно ч. 2 ст. 4 ЦК України основним актом цивільного законодавства України є Цивільний кодекс України [4]. Актами цивільного законодавства є також інші закони України, які приймають відповідно до Конституції України та цього Кодексу. Враховуючи зазначене, можна зробити висновок про те, що норми, які регулюють майнові відносини щодо цивільно-правового обігу земельних ділянок та закріплені в ЗК України, є нормами цивільного законодавства, які повинні відповідати нормам ЦК України, а не вступати з ними у суперечність [67, с. 55-56].

Таким чином, підсумовуючи думки та аргументи правників різних галузей права і цивільного, і земельного, нами зроблено висновок, що інститут

оренди землі є, перш за все, цивільно-правовим інститутом і належить до предмету регулювання цивільного права, враховуючи такі аспекти: 1) основна мета сторін договору оренди земельної ділянки є її використання задля отримання прибутку чи задоволення майнових потреб; 2) земельна ділянка є об'єктом цивільного права; 3) договір укладається на підставі таких основних засад цивільного законодавства як юридична рівність та диспозитивність сторін.

Водночас ми підтримуємо позицію окремих науковців стосовно того, що нормами цивільного законодавства доцільно врегулювати загальні положення щодо договору найму (оренди) земельної ділянки сільськогосподарського призначення, а земельне законодавство повинно встановлювати умови щодо обмеження прав користувачів землі стосовно забезпечення її раціонального використання зважаючи на важливість подальшого збереження сільськогосподарського призначення та підвищення родючості ґрунтів, зокрема, і цінних чорноземів. Таким чином, норми земельного законодавства мають регулювати особливі умови надання в оренду сільськогосподарських земель, їх використання, збереження стану та встановлювати відповідальність за порушення зазначених умов.

1.2. Сторони, предмет та умови договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення

При дослідженні будь-якого договору важливо визначитись з його суб'єктним складом. Відповідно до ч. 1 ст. 792 ЦК України визначено, що сторонами договору найму (оренди) земельної ділянки є наймодавець (орендодавець) та наймач (орендар). Розглянемо більш детально перелік суб'єктів, які можуть бути сторонами договору найму (оренди) земельної ділянки сільськогосподарського призначення [4].

В ч. 1 ст. 4 Закону України «Про оренду землі» зазначено, що орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні, у власності яких

перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи [15]. Натомість у ч. 8 ст. 93 ЗК України міститься майже аналогічна правова норма, відповідно до якої орендодавцями земельних ділянок визнаються їх власники або уповноважені ними особи, а крім того законодавець до цього переліку додає осіб, які використовують земельні ділянки на праві емфітевзису [2]. Як зазначено в ч. 4 ст. 102-1 ЗК України особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, може передавати її в оренду на строк, що не перевищує строк договору емфітевзису. При цьому договором емфітевзису може бути встановлено заборону про передачу емфітевтом такої земельної ділянки в оренду. Така заборона є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації у порядку, визначеному законом [2].

Тож, як бачимо, орендодавцями земельних ділянок в першу чергу можуть бути їх власники. Відповідно до ст. 14 Конституції України право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Разом з цим, в цій же правовій нормі Основного закону визначено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [1].

Зважаючи на вищезазначене зауважимо, що орендодавцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення не можуть бути іноземні громадяни та особи без громадянства. Такий висновок слідує з норми ч. 4 ст. 81 ЗК України, яка обмежує право іноземців та апатридів набувати у власність землі даної категорії за цільовим призначенням [2]. Так, законодавець визначив, що сільськогосподарські землі, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню. Крім цього, є ще одне обмеження щодо можливості іноземців бути наймодавцями (орендодавцями) за договором найму (оренди) земельної ділянки. Відповідно до Указу Президента України від 08.08.1995 р. № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям», який зумовив появу нової договірної

конструкції оренди, у якій орендодавцями можуть бути лише громадяни України. Йдеться про договір оренди земельної частки (паю) [38, с. 63].

Крім громадян та юридичних осіб, які є власниками земельних ділянок, орендодавцями за договором найму (оренди) земельної ділянки можуть бути уповноважені ними особи. Вбачається, такими відповідно до норм цивільного законодавства України (статті 242–244 ЦК України) можуть бути: а) законні представники (батьки, усиновлювачі, опікуни, піклувальники та інші визначені законом особи); б) комерційні представники – особи, які постійно та самостійно виступають представниками підприємців при укладенні ними договорів у сфері підприємницької діяльності; в) представники за довіреністю – особи, які здійснюють представництво на підставі довіреності або акту органу юридичної особи [38, с. 64].

Відповідно до ч. 2-4 ст. 4 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що орендодавцями земельних ділянок, які перебувають в державній чи комунальній власності виступають уповноважені органи влади чи місцевого самоврядування. Зокрема, орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом (ч. 2 ст. 4 Закону України «Про оренду землі»). Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим (ч. 3 ст. 4 Закону України «Про оренду землі»). Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади (ч. 4 ст. 4 Закону України «Про оренду землі») [15].

Оскільки нині не проведено розмежування земель на землі комунальної власності та землі державної власності, то відповідно до п. 1 Прикінцевих положень Закону України «Про оренду землі» до розмежування відповідно до закону земель державної та комунальної власності орендодавцями земельних ділянок у межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, є відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених

пунктів – відповідні органи виконавчої влади в межах повноважень, визначених Земельним кодексом України [37, с. 49].

Крім того, відповідно до ч. 5 ст. 4 Закону України «Про оренду землі» орендодавцем земельної ділянки, що входить до складу спадщини, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців з дня відкриття спадщини, є особа, яка управляє спадщиною [4].

Відповідно до ч. 6 ст. 4 Закону України «Про оренду землі» та ч. 8 ст. 93 ЗК України ще одним суб'єктом, який може бути орендодавцем земельної ділянки сільськогосподарського призначення, переданої у користування на праві емфітевзису, є особа, яка використовує земельну ділянку на такому праві. Згідно п. 3 ч. 1 ст. 395 ЦК України емфітевзис є одним із речових прав на чуже майно, а саме: право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб [2; 4].

Другою стороною договору найму (оренди) земельної ділянки сільськогосподарського призначення є наймач (орендар).

Зі змісту визначення поняття «договір оренди земельної ділянки», яке міститься в нормах законодавства слідує, що наймач (орендар) – це особа, якій наймодавець (орендодавець) передає у володіння і користування земельну ділянку певну плату та на певний строк.

Відповідно до ч. 2 ст. 5 Закону України «Про оренду землі» орендарями земельних ділянок можуть бути: а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів АРК та КМ України в межах повноважень, визначених законом; б) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, ВР АРК у межах повноважень, визначених законом; в) громадяни і юридичні особи, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави [15].

Можемо дійти висновку, що сторонами договору найму (оренди) земельної ділянки сільськогосподарського призначення є наймодавець (орендодавець) та наймач (орендар), правовий статус яких можуть набути визначені законом суб'єкти.

Наступним важливим аспектом, який потрібно проаналізувати при дослідженні договору це його предмет та умови. Зважаючи, що умови договору мають різне юридичне значення для окремих видів договорів, в доктрині права їх прийнято поділяти їх на три групи: істотні, звичайні та випадкові.

Відповідно до ч. 1 ст. 628 ЦК України зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства. Крім того, в ч. 2 ст. 628 ЦК України визначено, що сторони мають право укласти договір, який містить елементи різних договорів (змішаний договір) [4].

Загалом усі умови, які сторони узгоджують під час укладення договору, відіграють важливе практичне значення, адже від них залежить належне виконання сторонами зобов'язання. Проте законодавством передбачено ряд умов, які мають бути обов'язково обумовлені в договорі. Такий висновок слідує з норми ст. 638 ЦК України, яка визначає, що договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Таким чином, якщо хоча б одна з істотних умов відсутня у договорі, він не може вважатися укладеним. І навпаки, цих умов достатньо, аби договір вважався укладеним, якщо навіть в такому договорі немає будь-яких інших умов, крім істотних щодо яких сторони дійшли згоди.

В ч. 1 ст. 638 ЦК України законодавець визначає, які умови являються істотними і поділяє їх на 4 групи: 1) умови про предмет; 2) умови, які визначені законом як істотні; 3) умови, які є необхідними для договорів цього виду; 4) умови, щодо яких за заявою однієї зі сторін має бути досягнуто згоди [4].

Отже, можемо дійти висновку, що юридичне значення істотних умов полягає в тому, що з досягненням домовленості щодо всіх істотних умов

договору цивільне законодавство пов'язує момент, з якого договір вважається укладеним.

Надалі більш детально проаналізуємо істотні умови договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Перша істотна умова, визначена цивільним законодавством стосується предмета договору.

Предметом договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення являється земельна ділянка, яка відноситься до категорії земель сільськогосподарського призначення. Нормативно визначене поняття «земельна ділянка» міститься в ст. 79 ЗК України. Відповідно до зазначеної норми – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [2]. З аналізу норм законодавства вбачається, що оренду можуть передаватись земельні ділянки будь-якої форми власності: державної, комунальної чи приватної.

Друга група істотних умов – це такі умови, які чинне законодавство визначає істотними для договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Перелік істотних умов даного виду договорів міститься в ст. 15 Закону України «Про оренду землі». Варто зазначити, що раніше даною нормою було передбачено 11 умов, які законодавець відносив до істотних. Враховуючи, що більшість договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення є довгостроковими, тому у більшості з них сторони визначали саме 11 істотних умов. Тож, у випадку спору між сторонами у правовідносинах, які виникають з договорів оренди земельних ділянок, укладених до 05 квітня 2015 року, слід керуватись законодавством, яке діяло на момент укладення договору. Однак, 12 лютого 2015 року був прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» (набрав чинності 05 квітня 2015 року), яким ст. 15 Закону України була викладена в новій редакції [7]. Законом було зменшено перелік істотних умов договору оренди (найму) землі, що свідчить про певне спрощення укладення договору оренди землі та

розширення цивільно-правових методів регулювання відносин щодо оренди землі [54, с. 94]. Тож на сьогоднішній день залишилось лише три істотні умови договору оренди земельної ділянки:

- 1) об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- 2) дата укладення та 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 [15].

Перша істотна умова – об'єкт оренди. Об'єктом оренди визначають земельні ділянки, що перебувають у приватній власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності [15]. Таким чином, предмет договору оренди земельної ділянки співпадає з об'єктом оренди.

Земельну ділянку як об'єкт нерухомості можна визначити як частину земної поверхні, яка відокремлена та індивідуалізована у встановленому законом порядку, складовими якої є поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, водні об'єкти, ліси багаторічні насадження, які на ній знаходяться [43, с. 34]. Будь-яка земельна ділянка як окремий об'єкт формується на підставі розробленої документації із землеустрою та вважається сформованою з моменту присвоєння кадастрового номера (ч. 4-5 ст. 79-1 ЗК України) [2].

Кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки, тобто дані за якими можна ідентифікувати земельну ділянку, відповідно до абз. 1 ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» також відносяться до істотних умов [15].

Відповідно до абз. 8 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про державний земельний кадастр» кадастровий номер земельної ділянки – це індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування [8].

Отже, з даного визначення вбачається, що кадастровий номер зберігається за такою ділянкою весь час, в тому числі під час зміни власника або при зміні її цільового призначення. Цей унікальний номер може змінитись лише при поділі або об'єднанні декількох земельних ділянок, коли утворюється абсолютно новий об'єкт правовідносин. Іншими словами у випадку скасування державної реєстрації земельної ділянки та формування однієї або декількох нових.

Відповідно до норм Закону України «Про державний земельний кадастр» інформація про всі сформовані земельні ділянки міститься в Державному земельному кадастрі України, а система кадастрової нумерації земельних ділянок є єдиною на всій території України. Також важливо зауважити, що кадастровий номер, який було скасовано, не може бути використаний в подальшому та не присвоюється іншим земельним ділянкам під час державної реєстрації. Інформація про скасовані кадастрові номери також зберігається у Державному земельному кадастрі (ч. 3-8 ст. 16 Закону України «Про Державний земельний кадастр») [8].

Інформацію про місцезнаходження та розмір земельної ділянки також можна знайти в Державному земельному кадастрі.

Серед ознак земельної ділянки як об'єкта договору оренди досить важливим є цільове призначення земельної ділянки, саме воно визначає особливості та обмеження щодо її використання. Більше того, використання земельної ділянки сільськогосподарського призначення не за цільовим призначенням являється порушенням умов договору оренди і є підставою для його розірвання. Дане твердження підтверджується судовою практикою. Наприклад, у Постанові Касаційного цивільного суду Верховного суду від 28 січня 2019 року у справі №473/4413/17 колегія суддів дійшла висновку, що при істотному порушенні умов договору оренди землі (а саме нецільовому використанню земельної ділянки), для дострокового його розірвання за рішенням суду достатньо встановлення самого факту такого істотного порушення [29].

Зважаючи на важливість цільового призначення як невід'ємної кваліфікуючої ознаки земельної ділянки пропонуємо розширити перелік істотних умов, які містяться в ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі», а саме доповнити окремим абзацом: «цільове призначення та умови використання земельної ділянки». Зауважимо, що до 05 квітня 2015 року ця умова була включена до істотних, тому її доцільно повернути до вказаної правової норми.

Другою істотною умовою договору оренди земельної ділянки являється дата укладення та строк дії договору оренди.

За загальним правилом строк дії договору оренди земельної ділянки визначається за згодою сторін, це передбачено ч. 1 ст. 763 ЦК України та ч. 1 ст. 19 Закону України «Про оренду землі». Разом з тим, при укладенні даного виду договорів сторони повинні враховувати норми ст. 19 Закону України «Про оренду землі», яка серед іншого регламентує максимальний строк дії договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Так, відповідно до ч. 1 ст. 19 Закону України «Про оренду землі» строк оренди не може перевищувати 50 років [15].

Під час укладення договору оренди земельної ділянки важливо пам'ятати, що нормами законодавства закріплено не тільки максимальний, а й мінімальні строки оренди залежно від конкретного виду використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Така класифікація видів використання міститься в Наказі Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.10.2010 р. № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» [16]. Наприклад, відповідно до ч. 3 ст. 19 Закону України «Про оренду землі», якщо об'єктом оренди є земельна ділянка сільськогосподарського призначення надана в тимчасове користування для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства, строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути менше ніж 7 років [15].

Свої особливості щодо строку оренди передбачені також для земельних ділянок, які передаються для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація. В ч. 4 ст. 19 Закону України «Про оренду землі» регламентовано, що у такому разі строк дії договору оренди визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 10 років. Також, в імперативному порядку визначено, що якщо вид цільового призначення земельної ділянки відповідає, визначеному в ч. 4 ст. 19 Закону України «Про оренду землі», сторони договору мають обумовити та включити до його умов зобов'язання орендаря щодо інвестування у розвиток та модернізацію таких меліоративних систем та сприяння їх належному використанню [15].

Особливості правового регулювання строку дії договору оренди також визначені для праводносин оренди сільськогосподарських угідь, які розташовані в межах гірничого відводу, наданого для розробки родовища нафти або газу. В цьому разі строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням строків початку будівництва свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією на орендованій ділянці або на її частині (ч. 5 ст. 19 Закону України «Про оренду землі») [15].

Для інших сільськогосподарських земель за видами цільового використання мінімальний строк оренди законодавством не встановлено. Тож, можемо зробити висновок, що сторони мають керуватись законодавством та визначати строк дії договору, на власний розсуд за попереднім узгодженням, виходячи з взаємних інтересів та цілей оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Важливою умовою договору оренди земельної ділянки являється і дата укладення, адже відповідно до ч. 1 ст. 19 Закону України «Про оренду землі» дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення, а

право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права [15].

Варто зазначити, що дана правова норма була внесена в законодавство внаслідок прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 05.12.2019 року, чим було врегульовано суперечності, які раніше виникали в правозастосовній та судовій практиці на рахунок початку дії договору оренди земельної ділянки [6]. Наприклад, Верховний Суд України у постанові від 19.02.2014 року у справі № 6-162ц13 приходиться до висновку, що строк дії договору оренди землі починається з моменту його підписання сторонами, а не державної реєстрації [33]. Водночас Вищий Господарський Суд України у постанові від 02.11.2016 р. у справі № 908/3368/15 приходиться до протилежного висновку, зокрема про те, що строк дії починається з моменту його державної реєстрації, а не підписання сторонами чи передання за відповідним актом [24].

Третя істотна умова - орендна плата з визначенням розміру, порядку індексації, способу та умов розрахунків, строку та порядку внесення, перегляду і встановленням відповідальності за несплату.

Орендна плата є ключовим аспектом орендних земельних відносин, адже вона виступає економічним стимулом, який змушує власника передати в оренду свою землю. Пояснюється це тим, що при укладенні договору оренди інтереси орендодавця будуть задовольнятися в будь-якому випадку (незалежно від результату виробництва) через орендну плату, в той час як для орендаря вони залежатимуть від результатів його господарювання, зокрема максимального поліпшення наслідків власної господарської діяльності, в яких він має бути особисто зацікавленим [38, с. 101].

Законодавче визначення поняття «орендна плата за землю» міститься в ч. 1 ст. 21 Закону України «Про оренду землі» відповідно до якої – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі [15].

Зі змісту ч. 2 ст. 21 Закону України «Про оренду землі», п. 288.1 ст. 288 Податкового кодексу України (далі – ПК України) слідує, що підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є саме договір оренди такої земельної ділянки [3; 15].

При дослідженні орендної плати як істотної умови договору одразу слід розмежувати порядок встановлення орендної плати для земельної ділянки державної чи комунальної власності та приватної земельної ділянки, які мають суттєві відмінності в правовому регулюванні. В ч. 2 ст. 21 Закону України «Про оренду землі» визначено, що розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до ПК України) [15].

Надалі детально розглянемо, умови нарахування орендної плати, якщо об'єктом оренди є земельна ділянка державної або комунальної власності. Як було зазначено, відносин щодо орендної плати регулюються нормами ПК України. В даному нормативно-правовому акті визначено граничні розміри орендної плати. Крім того, розмір орендної плати регламентовано, що розмір оренди залежить від нормативної грошової оцінки (далі – НГО) земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка передається в оренду. А саме, відповідно до п. 288.5 ст. 288 ПК України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але її річний розмір не може бути меншим розміру земельного податку, встановленого для різних категорій :

- для земельних ділянок, НГО яких проведено, – у розмірі не більше 3%, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3% та не більше 1% НГО;
- для земельних ділянок, НГО яких не проведено, – у розмірі не більше 5% НГО одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3% та не більше 5% НГО одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області [3].

Максимальний розмір орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення визначений п. 288.5.2 ст. 288 ПК України

не може перевищувати 12% нормативної грошової оцінки, а для пасовищ у населених пунктах, яким надано статус гірських, не може перевищувати розміру земельного податку. Законодавець встановив єдине виключення, яке міститься в п. 288.5.3 ст. 288 ПК України – в даній правовій нормі визначено, що орендна плата може бути вище 12% НГО, якщо право оренди земельної ділянки отримано на конкурсних засадах [3].

Важливо зауважити, що у випадку, якщо законодавством збільшується мінімальний граничний розмір орендної плати, застосуванню підлягає саме він, а не та сума орендної плати, яка закріплена була раніше в договорі оренди земельної ділянки. Така правова позиція висловлена Верховним Судом України у постанові від 02.12.2014 р. у справі № 21-274a14 [32]. Аналогічного висновку дійшов склад Верховного Суду в постанові від 20.02.2018 р. у справі № 804/16943/13 [23].

Також нормами ПК України передбачається індексація орендної плати за земельну ділянку. Зокрема, сторони договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної чи комунальної землі для визначення розміру податку та орендної плати повинні використовувати нормативну грошову оцінку земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до законодавства, така процедура передбачена ст. 289 ПК України [3].

Ще одне обмеження стосується форми розрахунків. Так, ч.3 ст.22 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, здійснюються виключно у грошовій формі [15].

Період, порядок обчислення орендної плати, строк сплати та порядок її зарахування до бюджетів в разі оренди державної чи комунальної земельної ділянки сільськогосподарського призначення теж регулюються імперативними нормами ПК України – статтями 285-287. Тому сторони не можуть відступити в договорі від вказаних положень та врегулювати ці умови на власний розсуд [3].

Якщо об'єктом оренди є приватна земельна ділянка сільськогосподарського призначення, то розмір орендної плати, форму, строки та умови розрахунку, а також порядок її перегляду встановлюються в договорі за згодою сторін. Законодавець не обмежує сторін граничними розмірами орендної плати та не ставить в залежність її розмір від нормативної грошової оцінки землі. Таким чином, можемо дійти висновку, що в договорі оренди земельної ділянки сторони можуть визначити розмір плати за у будь-який спосіб, наприклад, у певній визначеній сумі, у певному відсотку від нормативної грошової оцінки ділянки землі або узгодити інший механізм визначення розміру орендної плати.

Також варто зазначити, що у сторін договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка перебуває в приватній власності не має обов'язку проводити індексацію розміру орендної плати. Такий висновок слідує з ч. 3 ст. 21 Закону України «Про оренду землі», яка визначає, що обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди [2].

Щодо форми розрахунків за оренду, варто зазначити, що за загальним правилом орендна плата справляється в грошовій формі (ч. 1 ст. 22 Закону України «Про оренду землі»). Разом з тим, якщо об'єктом оренди є приватна земельна ділянка, сторони можуть домовитись про натуральну форму розрахунків. Відповідно до ч. 2 ст. 22 Закону України «Про оренду землі» в такому випадку розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати [15].

Крім того, у ч. 1 ст. 638 ЦК України до переліку істотних віднесено й інші умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди [4]. Таким чином, одна із сторін договору може заявити про недостатність істотних умов, які визначені законодавством та наполягати на включенні у договір додаткових, без яких договір її не влаштовує. В ч. 2 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що за згодою сторін у

договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови. Такі умови прирівнюються законодавством до істотних [15].

Найчастіше сторони заявляють про необхідність погодження наступних умов: *конкретного порядку (строків, документального оформлення) передачі ділянки в оренду та повернення з оренди), обмеження у використанні землі, визначення та засвідчення, наслідків форс-мажорних обставин, відповідальності сторін за порушення зобов'язань, зміни умов договору і припинення його дії* тощо [40, с. 30].

Таким чином, провівши правовий аналіз законодавчих актів, які визначають істотні умови договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення можемо дійти висновку, що істотними є умови про предмет договору, об'єкт оренди, дата укладення та строк дії договору, орендна плата, а також ті умови, стосовно яких досягнута згода на вимогу однієї зі сторін.

Як нами було зазначено поряд з істотними умовами з юридичній літературі виділяють звичайні умови договору. Такі умови не потребують узгодження сторін. Вони передбачені у відповідних нормативних актах й автоматично вступають у дію в момент укладення договору. Наприклад, права та обов'язки орендаря та орендодавця, визначені ст. 25-26 Закону України «Про оренду землі», або переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк, передбачене ст. 33 Закону України «Про оренду землі» [15; 69, с. 169].

Ще одна категорія умов – випадкові. Так само, як і звичайні умови, вони не впливають на факт укладення договору, але на відміну від звичайних, набувають юридичного значення лише тоді, коли вони включені самими сторонами в договір. При цьому їхня відсутність, так само, як і відсутність звичайних умов, не тягне за собою наслідок щодо визнання договору неукладеним або недійсним. Ними можуть бути, зокрема, умови, що різняться від загальних законодавчо закріплених умов диспозитивних норм і скасовують їх дію стосовно конкретного договору [69, с. 169].

Отже, дослідивши предмет та умови договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення можемо зробити висновок, що предметом договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення являється земельна ділянка, яка відноситься до категорії земель сільськогосподарського призначення.

Зміст договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення складають умови, які сторони договору визначили на свій розсуд, та істотні умови, тобто такі, які є обов'язкові згідно норм чинного законодавства. На підставі аналізу законодавчих актів, зроблено висновок, що істотними є умови про предмет договору, об'єкт оренди, дата укладення та строк дії договору, орендна плата, а також ті умови, стосовно яких досягнута згода на вимогу однієї зі сторін. Поряд з істотними умовами в юридичній літературі виділяють звичайні та випадкові умови договору.

РОЗДІЛ 2

УКЛАДЕННЯ І ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

2.1. Порядок укладення, зміни, поновлення та припинення договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення

На сьогоднішній день в Україні проводиться реформа ринку землі сільськогосподарського призначення, яка серед іншого внесла корективи в механізм взаємовідносин між власниками земельних ділянок та їх орендарями.

Як зазначається в юридичній літературі, договір найму (оренди) земельної ділянки, зокрема і сільськогосподарського призначення є двостороннім, консенсуальним, строковим та оплатним [78, с. 103]. Загальний порядок укладення цього виду договорів врегульовано Главою 53 ЦК України [4]. Водночас норми чинного законодавства містять і спеціальний порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки, який визначається ЗК України та Законом України «Про оренду землі». Зокрема, порядок укладення договору оренди земельної ділянки визначено у ст. 124 ЗК України [2] та ст. 16 Закону України «Про оренду землі» [15]. Так, для оренди земельної ділянки приватної форми власності достатньо, аби між орендодавцем та орендарем було досягнуто згоди. Якщо ж земельна ділянка перебуває у власності держави чи територіальної громади, має бути прийнято відповідне рішення про передачу такої ділянки землі уповноваженим органом держави чи місцевого самоврядування.

Досліджуючи порядок укладення договору оренди землі, важливо звернути увагу на норму ст. 14 Закону України «Про оренду землі», яка регламентує, що укладений договір може бути посвідчений нотаріально, якщо одна із сторін виявила таке бажання [15].

Також, у ч. 5 ст. 6 Закону України «Про оренду землі» визначено, що право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації [15].

Аналогічна вимога міститься і в абз. 6 п. 2 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», в якій зазначено, що речові права на нерухоме майно, похідні від права власності, як от право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки підлягають державній реєстрації [11].

Зазначимо, що державна реєстрація права оренди земельної ділянки являється досить важливим етапом, оскільки з моментом її проведення законодавець пов'язав не лише факт визнання договору оренди земельної ділянки укладеним, а і порядок передачі такої земельної ділянки за договором орендарю. Цей порядок визначений у ст. 17 Закону України «Про оренду землі» [15]. Земельна ділянка за договором оренди землі вважається переданою орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [64].

Таким чином, на підставі дослідження норм спеціального законодавства щодо порядку укладення договору найму (оренди) земельної ділянки можемо дійти висновку, що він включає чотири основні етапи:

- досягнення домовленості між сторонами щодо умов майбутнього договору або прийняття рішення уповноваженим органом держави чи місцевого самоврядування;
- підписання цивільно-правового договору;
- нотаріальне посвідчення договору (за бажанням будь-якої сторони);
- державна реєстрація права оренди земельної ділянки [36, с. 67].

Розглянемо більш детально кожен з цих етапів.

Перший етап – досягнення згоди між сторонами договору щодо його умов. Як нами було з'ясовано в попередньому розділі дослідження, в обов'язковому порядку сторони майбутнього договору мають дійти згоди щодо усіх умов, які визначені чинним законодавством як істотні. Загальний порядок укладення цивільно-правового договору, передбачений нормами ЦК України регламентує, що договір укладається шляхом пропозиції однієї

сторони укласти договір (оферти) і прийняття пропозиції (акцепту) другою стороною (ч. 2 ст. 638 ЦК України) [4].

Детальний порядок надання оферти визначається ст. 641 ЦК України. Так, пропозицію укласти договір може зробити будь-яка сторона договору. Разом з тим оферта повинна включати істотні умови договору і однозначно виражати намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов'язаною у разі її прийняття. Законодавець визначив, що до оферти відноситься також інформація чи документи, розміщені в Інтернеті, якщо в такій інформації містяться істотні умови і пропозиція укласти договір. Варто звернути увагу, що реклама або інші пропозиції, адресовані невизначеному колу осіб не вважаються офертою, а є лише пропозицією зробити оферту. За загальним правилом, зокрема згідно норми ч. 1 ст. 640 ЦК України договір вважається укладеним коли особа, яка направила пропозицію його укласти, отримала відповідь про прийняття цієї пропозиції [4].

Як ми вже зазначали, певні особливості стосуються передачі в оренду земельних ділянок державної або комунальної власності. Підтвердженням досягнення згоди щодо всіх істотних умов договору оренди в цьому випадку є прийняттям рішення відповідним органом державної влади або місцевого самоврядування. Таке рішення ухвалюється в порядку, визначеному нормами ЗК України, або за результатами земельних торгів (ч. 2 ст. 16 Закону України «Про оренду землі») [15]. Звертаємо увагу, що прийняття рішення про розпорядження земельними ресурсами належить до виключної компетенції, уповноважених органів. На практиці це означає, що якщо орган державної влади або місцевого самоврядування не прийняв рішення про передачу земельної ділянки в оренду, зобов'язати його ухвалити таке рішення в судовому порядку неможливо. Такий висновок можна зробити на підставі п. 34 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування», згідно якого вирішення питань земельних відносин відноситься до виключної компетенції сільських, селищних рад, причому зазначені питання вирішуються виключно на пленарних засіданнях такої ради [13].

Підтвердженням даному твердженню є і судова практика, зокрема, Велика Палата Верховного Суду у своїй Постанові від 11.09.2018 р. у справі № 712/10864/16-а зазначає, що суд не може вирішувати питання, віднесені до компетенції органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, зокрема, про передачу земельних ділянок у постійне користування, оренду, укладення чи поновлення договору оренди земельної ділянки, зміну цільового призначення землі. Отже, зобов'язання судом органів місцевого самоврядування внести певні зміни до рішення міської ради за відсутності відповідного волевиявлення таких органів є порушенням його виключної, передбаченої Конституцією України, компетенції на здійснення права власності та управління землями, яке підлягає захисту [18].

Другий етап укладення договору оренди земельної ділянки – це його підписання. Зважаючи, що згідно ст. 14 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі укладається у письмовій формі, після узгодження і викладення усіх його умов, він має бути підписаний сторонами. Зауважимо, що власноручні підписи сторін є обов'язковими реквізитами договору найму (оренди) земельної ділянки [35]. Однак, факт підписання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення являється лише одним з етапів його укладення з яким законодавець не пов'язує набрання чинності. Нормами законодавства для даного виду договорів, передбачено, що сторони можуть дійти згоди про нотаріальне посвідчення договору оренди землі. Отже, третій етап – нотаріальне посвідчення.

Звертаємо увагу, що цей етап не є обов'язковим, оскільки настає лише, якщо сторони виявили бажання та дійшли згоди про нотаріальне посвідчення договору. Вимога щодо нотаріального посвідчення договору оренди земельної ділянки є обтяженням речових прав і підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом (ч. 1 ст. 14 Закону України «Про оренду землі») [15].

За правилами ч. 2 ст. 209 ЦК України нотаріальне посвідчення договору оренди земельної ділянки здійснюється нотаріусом або іншою посадовою особою, уповноваженою відповідно до закону вчиняти нотаріальні дії, шляхом

вчинення на документі, в якому викладено текст правочину, посвідчувального напису [4]. При цьому нотаріус перевіряє чи відповідає зміст договору дійсним намірам сторін (ч. 2 ст. 54 Закону України «Про нотаріат»). При нотаріальному посвідченні договору, сторони підписують його в присутності нотаріуса або посадової особи, яка має право вчиняти нотаріальні дії (ч. 2 ст. 45 Закону України «Про нотаріат») [14]. Отже, можемо зробити висновок, що другий та третій етапи укладення договору оренди землі при його нотаріальному посвідченні відбуваються одночасно.

Останній завершальний етап укладення договору оренди (найму) земельної ділянки – державна реєстрація права оренди.

Важливо відмежовувати державну реєстрацію правочину та державну реєстрацію речового права – це окремі, самостійні види реєстрації, що від початку їх запровадження були врегульовані окремими, спеціальними нормативно-правовими актами у відповідних сферах. Крім того, правові наслідки відсутності тієї чи іншої реєстрації суттєво відрізняються [68, с. 31].

Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це публічне 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 та їх обтяжень. Згідно п. 1 ч. 1 ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» реєстрація прав здійснюється на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають реєстрації, чи його дублікату [11].

Відповідно до ч. 16 ст. 8-2 Закону України «Про оренду землі» підставою для проведення державної реєстрації права оренди (суборенди) земельної ділянки може бути рішення суду про визнання договору оренди (суборенди) укладеним [15]. Реєстраційні дії в цьому випадку проводяться виключно на підставі рішень суду, отриманих у результаті інформаційної взаємодії

Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру судових рішень, без подання відповідної заяви заявником (ч. 1 ст. 31-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») [11].

Саме з державною реєстрацією права оренди законодавець пов'язує юридичний факт набрання чинності відповідного договору оренди землі. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права. Цільове призначення та вид використання у межах цільового призначення орендованої земельної ділянки повинні бути ідентичними і у договорі оренди земельної ділянки, і у Державному земельному кадастрі, і у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [71, с. 153]. Підтвердженням цьому є і судова практика. Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду в справі №396/1517/18 від 01.06.2020 року дійшов висновку, право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації. Таким чином, за висновками Верховного Суду, для визначення моменту початку та закінчення строку дії договору має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій, тобто внесення даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, з якими закон пов'язує набрання чинності договору [30]. Аналогічного висновку дійшла Велика Палата Верховного Суду у Постанові від 15.01.2020 року у справі № 322/1178/17 [19].

Отже, дослідивши порядок укладення договору оренди земельної ділянки ми дійшли висновку, що він складається з чотирьох етапів: досягнення згоди між сторонами щодо умов договору, підписання цивільно-правового договору, нотаріальне посвідчення договору та державна реєстрація права оренди земельної ділянки. При цьому нотаріальне посвідчення договору являється факультативною ознакою і проводиться за бажанням сторін. В такому випадку підписання договору та його нотаріальне посвідчення відбуваються одночасно.

Поряд з набуттям права оренди за взаємною згодою сторін законодавець у ч. 4 ст. 16 Закону України «Про оренду землі» визначає, що укладення

договору оренди земельної ділянки може бути здійснено ще одним способом, а саме в порядку спадкування. Після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не визначено умовами договору, право на оренду земельної ділянки переходить до спадкоємців. Якщо спадкоємці відсутні або відмовились від спадщини, право на оренду переходить до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями, якщо це не суперечить вимогам законодавства України. Так само і в разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду право на оренду 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 - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем [15]. Отже, свідоцтво про право на спадщину слугуватиме підставою для переукладання договору оренди земельної ділянки та внесення змін щодо його сторони. У такому випадку державна реєстрація права оренди здійснюється на підставі новоукладеного договору оренди земельної ділянки у загальному порядку відповідно до положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [61].

Ще один випадок спадкування права оренди земельної ділянки визначений ч. 2 ст. 1225 ЦК України [4]. Зокрема, до спадкоємців жилого будинку, інших будівель та споруд переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені [41, с. 133]. Аналогічна норма міститься в ч. 3 ст. 7 Закону України «Про оренду землі». Таким чином, ст. 7 Закону України «Про оренду землі» допускає лише безоплатний перехід права оренди землі до: а) спадкоємців орендаря; б) членів сім'ї орендаря (у випадках його позбавлення волі за рішенням суду); в) набувачів права власності на будівлі (споруди), що розташовані на орендованій земельній ділянці [52, с. 8].

Важливим аспектом на який варто звернути увагу при укладенні договору оренди земельних ділянок, власники яких померли, а спадкоємці за законом чи заповітом відсутні або не прийняли спадщину являється проведена

процедура визнання спадщини відумерлою. Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у справі № 914/1921/17 від 14.06.2018 року, посилаючись на ст. 1277 ЦК України зробив наступні висновки: у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, або відмови від її прийняття орган місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини, а якщо до складу спадщини входить нерухоме майно – за його місцезнаходженням, зобов'язаний подати до суду заяву про визнання спадщини відумерлою. Така заява подається після спливу одного року з часу відкриття спадщини. Спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини [25]. Тільки після цього орган місцевого самоврядування може розпоряджатися земельною ділянкою, зокрема і передавати в оренду.

Протягом строку дії договору оренди землі будь-яка зміна його умов здійснюється за взаємною згодою сторін, якщо інше не встановлено договором чи законом – це регламентовано ч. 1 ст. 16 Закону України «Про оренду землі». Зважаючи, що законодавством встановлена вимога щодо письмової форми договору, зміни до нього вносяться також в письмовій формі шляхом укладення додаткової угоди. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку [15].

Такі зміни до договору оренди набирають чинності з моменту їх державної реєстрації у Державному реєстрі прав на нерухоме майно, а якщо договір змінюється у судовому порядку, то з дня набрання рішенням суду про зміну договору законної сили, якщо в цьому рішенні не встановлено іншого строку, з подальшою державною реєстрацією [75].

Із завершенням терміну дії договору оренди землі орендар, який сумлінно виконував свої зобов'язання за договором, має переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі) [58, с. 15]. При внесенні змін до умов договору оренди землі чи його поновлення договору, укладеного до 16 липня 2020 року, такі правочини

здійснюється на умовах, визначеними самими договорами та за нормами законодавства, чинними на момент їх укладення [83]. Якщо ж пролонгація стосується договору оренди землі, укладеного після зазначеної дати, на такі договори поширюватимуться правила, визначені ст. 126-1 ЗК України. Дана правова норма передбачає, що за взаємною згодою сторони в договорі можуть прописати умови його поновлення на новий строк. Обмеження встановлено тільки для земельних ділянок, які перебувають в державній чи комунальній власності, крім випадків, коли на них розміщені будівлі або споруди, які перебувають у власності землекористувача.

В ч. 2 ст. 126-1 ЗК України визначено, що якщо договір оренди землі містить умову про його поновлення, то цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. При цьому сторонам договору не потрібно вчиняти письмовий правочин про його поновлення, договір автоматично вважається пролонгованим [2]. Оскільки державна реєстрація автопронгації здійснюється за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень доцільно в момент реєстрації договору з умовою про його поновлення на новий строк пересвідчитись, що нотаріус або особа, яка проводить державну реєстрацію, активував функцію автоматичного поновлення права оренди [56].

Важливо зауважити - сторона договору, яка бажає скористатися правом відмови від поновлення договору, не пізніше ніж за місяць до дати закінчення дії такого договору має подати до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору [65].

Щодо переважного права орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк, то положення ст. 33 Закону України «Про оренду землі» не змінилися. Орендар, який належно виконував свої обов'язки та має намір укласти договір оренди землі на новий строк, зобов'язаний здійснити такі кроки:

- повідомити листом про це орендодавця не пізніше ніж за 1 місяць до

закінчення строку дії договору. У разі смерті орендодавця до закінчення строку дії договору орендар зобов'язаний повідомити спадкоємця про намір укласти договір оренди на новий строк земельної ділянки протягом 1 місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку;

- до листа-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк орендар додає проект договору, при цьому за згодою сторін його умови можуть бути змінені [15].

Після отримання листа повідомлення орендодавець здійснює такі дії:

- у місячний строк розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом договору оренди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за потреби) істотні умови договору та у разі відсутності заперечень укладає договір оренди;

- за наявності заперечень щодо укладення договору на новий строк направляє орендарю лист-повідомлення про прийняте рішення [15; 83].

Отже, можемо зробити висновок, що на сьогоднішній день у орендаря є два варіанта щодо поновлення договору на новий строк: скористатись своїм переважним правом на укладення договору оренди шляхом направлення орендодавцю листа-повідомлення або просто користуватися земельною, знаючи, що після закінчення терміну дії договору право оренди буде автоматично продовжено на той самий строк – для цього потрібно лише передбачити автопродлонгацію в договорі оренди землі [56].

При цьому Юрченко Е. С. звертає увагу, що у ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» зазначається, що договір не продовжує свою дію, а поновлюється на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором між орендарем та орендодавцем [84, с. 74].

Поряд з особливостями виникнення та виконання не менш важливим етапом будь-якого договірної зобов'язання є його припинення. Нагадаємо, що правовідносини, які опосередковують припинення договору найму (оренди) земельної ділянки, врегульовані як загальними положеннями ЦК України про припинення зобов'язань (глава 50), укладення, зміна і розірвання

договору (глава 53), так і спеціальними нормами, що стосуються окремих видів договору найму (оренди), і містяться, зокрема у Законі України «Про оренду землі» [59, с. 92].

Відповідно до ч. 1 ст. 598, ч. 1 ст. 604 ЦК України зобов'язання припиняється частково або у повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом, в першу чергу за домовленістю сторін. Разом з тим, зобов'язання припиняється на вимогу однієї із сторін, проте лише у випадках, встановлених договором або законом (ч. 1 ст. 598 ЦК України) [4].

Спеціальні підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки встановлені ст. 31 Закону України «Про оренду землі».

Перша – закінчення строку, на який було укладено договір [15]. Нагадаємо, що якщо орендар сумлінного виконував умови договору та має бажання продовжити користування земельною ділянкою, він має першочергове право на укладення договору оренди на новий строк.

Друга підстава – викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності [42, с. 160]. Під викупом земельних ділянок для суспільних потреб слід розуміти передачу земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за їх згодою у державну чи комунальну власність для задоволення суспільних потреб. Така передача здійснюється шляхом укладення договору купівлі-продажу чи іншого правочину у порядку, встановленому законом (ч. 1 ст. 1 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») [5]. Викуп земельної ділянки для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності здійснюється в порядку, встановленому ст. 151 ЗК України [2; 42, с. 160].

Третя підстава – поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря. Це може бути здійснено внаслідок укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки або спадкування.

Четверта – смерть фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у ст. 7 Закону України «Про оренду землі», від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки [15]. Підставою для припинення договорів оренди землі являється фактична зміна користувача земельної ділянки, за умови, що немає спадкоємців чи інших осіб, які продовжують використовувати земельну ділянку згідно з її цільовим призначенням [46, с. 45] Зазначимо, що в ЦК України серед підстав припинення договору оренди землі визначено лише смерть орендаря (ч. 1 ст. 781 ЦК України) [4], натомість у ст. 31 Закону України «Про оренду землі» поряд зі смертю орендаря передбачено припинення договору в разі його засудження до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у ст. 7 Закону України «Про оренду землі», від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки [15]. На підставі аналізу ст. 7 Закону України «Про оренду землі» нами визначено, що такими особами є: спадкоємці померлого; член сім'ї орендаря, засудженого до позбавлення волі або обмеження дієздатності за рішенням суду; особи, які використовували земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам законодавства - в разі відмови чи відсутності спадкоємців або члена сім'ї засудженого; особа, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці. Слід зважати, що в разі відсутності такої відмови договір оренди землі продовжує свою дію, він є укладеним та обов'язковим для виконання спадкоємцями (а в разі їх відсутності – особами, які використовували земельну ділянку разом з орендарем) [39]

Наступна п'ята підстава за правовим змістом схожа на попередню, але стосується ліквідації юридичної особи-орендаря. Випадки ліквідації юридичної особи передбачені ч. 1 ст. 110 ЦК України. Це може бути добровільна ліквідація за рішенням учасників юридичної особи або уповноваженого органу або примусова – за рішенням суду про ліквідацію

юридичної особи через допущені при її створенні порушення, які не можна усунути чи з інших підстав, визначених законодавством [4].

Шоста підстава – відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем. Згідно ч. 7 ст. 5 Закону України «Про іпотеку» предметом іпотеки може бути право оренди чи користування нерухомим майном, яке надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна [12]. Відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем припиняє договір оренди землі з орендарем [36, с. 132].

Сьома – набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці.

Якщо будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача. Це відбувається автоматично, в силу закону, без оформлення між сторонами будь-яких актів та документів [39]. Щербина М. С. зазначає, що договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем. Тобто, право оренди переходить автоматично [82, с. 50].

Разом з тим в юридичній науці існує думка, що новий власник об'єкту нерухомості, який розташований на орендованій земельній ділянці, повинен укласти новий договір із власником землі. Ця думка підтверджена п. 2.12. п. 2 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» в якому зазначено, що якщо попередній власник житлового будинку (будівлі, споруди) користувався земельною ділянкою, на якій розміщено відповідне нерухоме майно на підставі договору оренди, новий власник може вимагати переоформлення права користування земельною ділянкою на своє ім'я в установленому законом порядку, в тому числі з

додержанням вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на майно та їх обтяжень» і ст. 125 ЗК України, яка пов'язує виникнення права на земельну ділянку з моментом державної реєстрації відповідного права [31].

Враховуючи вищезазначене ми погоджуємось, що договір оренди припиняється, але вважаємо за доцільне захистити права орендаря та передбачити в законодавстві норму, якою закріпити право на переукладення договору оренди земельної ділянки з власником будівлі чи споруди, яка на ній розташована. Для цього пропонуємо викласти абз. 8 ч. 1 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» у такій редакції: «набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці; при цьому новий власник житлового будинку, будівлі або споруди, що розташовані на відповідній земельній ділянці, має право вимагати від її власника переукладення договору найму (оренди) земельної ділянки».

Восьма підстава припинення дії договору оренди земельної ділянки – закінчення строку договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства. Згідно ч. 1–3 ст. 8 Закону України «Про державно-приватне партнерство» визначено, що якщо для здійснення державно-приватного партнерства необхідне користування земельною ділянкою, державний партнер передає приватному відповідно до ЗК України земельну ділянку, на якій розташований об'єкт державно-приватного партнерства, на строк, встановлений договором. Так само, державний партнер забезпечує набуття приватним партнером права на користування земельними ділянками, наданими для будівництва об'єкта державно-приватного партнерства. Відповідно закінчення строку договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства є підставою для припинення договору оренди земельної ділянки, наданої у користування для виконання цього договору [9].

Так само і припинення (розірвання) спеціального інвестиційного договору, укладеного відповідно до Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні» являється ще

однією підставою для припинення договору оренди земельної ділянки, наданої для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями [10].

Варто зазначити, що законодавець не вичерпав перелік підстав для припинення орендних правовідносин переліком, який міститься в ч. 1 т. 31 Закону України «Про оренду землі», та передбачив, що договір оренди припиняється також в інших випадках, передбачених законом [15]. До таких випадків в першу чергу слід віднести припинення договору шляхом його розірвання. Однак, зауважимо, що розірвання договору являється одним із способів захисту прав та законних інтересів його сторін, адже більшість підстав для розірвання наступають в зв'язку з порушенням умов договору за рішенням суду. Більш детально ці підстави розглянемо в наступному підрозділі даного дослідження.

Таким чином, можемо зробити висновок, що припинення договірних зобов'язань щодо оренди земельної ділянки являється важливим етапом. Підстави для його припинення прийнято поділяти на загальні і спеціальні. Загальні підстави містяться в нормах ЦК України, зокрема у ч. 1 ст. 598, ч. 1 ст. 604 ЦК України, які визначають, що зобов'язання припиняється частково або у повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом, в першу чергу за домовленістю сторін [4]. Спеціальні підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки встановлені ст. 31 Закону України «Про оренду землі». При цьому перелік підстав, визначений даною правовою нормою не є вичерпний – договір оренди припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

2.2. Захист цивільних прав та інтересів сторін договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Цивільні права та інтересів сторін договору являється важливою складовою його змісту. А для їх захисту важливим та актуальним питанням є притягнення до цивільно-правової відповідальності за порушення

зобов'язання. В ч. 3 ст. 3 ЦК України передбачено, що належне виконання цивільних обов'язків забезпечується засобами заохочення та відповідальністю, які встановлені договором або актом цивільного законодавства [4].

На нашу думку, кожен власник земельної ділянки та землекористувач повинен бути обізнаним у нормах чинного законодавства, які захищають їх права на землю, а також право на користування земельною ділянкою сільськогосподарських потреб, адже земельні спори, особливо щодо дострокового припинення договору оренди земельної ділянки, являються найбільш поширеними та відрізняються особливою складністю. Це пов'язано передусім з тим, що введення землі сільськогосподарського призначення в цивільний оборот відбувається на тлі нестабільної економічної та політичної ситуації, що виражається в колізіях та неузгодженостях між нормативними актами, які регулюють земельні відносини [48].

Нагадаємо, що право користування землею є похідним від права власності на землю. Саме при передачі земельної ділянки у користування відбувається перехід частини правомочностей власника ділянки, який має право володіння, користування та розпорядження, до землекористувача [66].

Основоположним документом, який гарантує захист прав та інтересів, являється Конституція України. Відповідно до ст. 55 Основного Закону кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань [1]. Захисту прав на землю також присвячена окрема Глава 23 ЗК України, в якій зосереджено норми, що визначають способи захисту прав на земельні ділянки [48].

Земельне законодавство України гарантує і забезпечує як фізичним, так і юридичним особам рівні умови та способи захисту права власності на земельні ділянки та права користування ними. Так, в ч. 1 ст. 152 ЗК України регламентовано, що держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю. 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 [2].

Так, відповідно до ч. 3 ст. 152 ЗК України захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом: визнання прав; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, та запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; визнання угоди недійсною; визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; відшкодування завданих збитків; застосування інших способів, передбачених законом, наприклад, розірвання договору оренди в судовому порядку [2].

Як бачимо, способи захисту прав на землю досить неоднорідні за своїм змістом та умовами застосування. Одні з них безпосередньо спрямовані на захист права землекористування, інші – опосередковано [85]. Зокрема, способи захисту земельних прав можна поділити на такі групи: речово-правові; зобов'язально-правові; спеціальні способи захисту земельних прав.

Речово-правові способи захисту прав на землю безпосередньо спрямовані на захист суб'єктивного права власності на землю чи права землекористування осіб, які на момент порушення права не перебувають у зобов'язальних відносинах з порушником. Вони зумовлені особливим колом уповноважених чи зобов'язаних осіб та надзвичайними обставинами [85].

До такого способу захисту земельних прав належать: визнання прав на земельну ділянку; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав; запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння (віндикаційний позов); вимога власника земельної ділянки або землекористувача усунути порушення у здійсненні їхніх прав, які не пов'язані з позбавленням володіння земельною ділянкою [72].

В якості прикладу наведемо Рішення Європейського Суду з Прав Людини у Справі «Віра Довженко проти України» від 15.01.2019 р. Відповідно

до цієї справи земельна ділянка сільськогосподарського призначення, яка перебувала у власності Довженко В. Г., рішенням Варвинської районної державної адміністрації була передана в оренду приватній компанії. За укладеним договором оренди земельної ділянки компанія мала орендувати землю заявниці та сплачувати орендну плату районній адміністрації. Заявниця про цей договір поінформована не була. Довженко В.Г. стверджувала, що втручання в її майнові права було незаконним, оскільки районна адміністрація не мала правових підстав для надання їй землі в оренду. Заявниця вимагала 4 493 євро матеріальної шкоди. Свою вимогу вона обґрунтовувала розміром відшкодування за зібраний врожай, а також 5 000 євро в якості відшкодування моральної шкоди [17]. Рішенням Варвинським районним судом Чернігівської області земельна ділянка була повернута власниці з незаконного користування. Крім того, ЄСПЛ постановив сплатити заявниці 4 000 (чотири тисячі) євро та додатково суму будь-якого податку, що може нараховуватись, в якості відшкодування матеріальної та моральної шкоди [17].

Зобов'язально-правові способи захисту мають на меті захист прав суб'єкта як учасника зобов'язальних відносин. До зобов'язально-правових способів захисту належать: відшкодування збитків, заподіяних невиконанням або неналежними виконанням умов договорів (відчуження, придбання, оренди (суборенди) земельної ділянки тощо); повернення власникові наданої у користування за договором оренди земельної ділянки тощо [85].

Відповідно до ч. 2 ст. 22 ЦК України збитками визнаються втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки) та доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода) [4].

Крім того, ст. 394 ЦК України регламентовано, що власник земельної ділянки, житлового будинку, інших будівель має право на компенсацію у зв'язку із зниженням цінності цих об'єктів у результаті діяльності, що призвела

до зниження рівня екологічної, шумової захищеності території, погіршення природних властивостей землі [4].

Підстави для відшкодування збитків власникам або орендарям земельних ділянок сільськогосподарського призначення визначені ч. 1 ст. 156 ЗК України. До них відносяться: вилучення сільськогосподарських угідь для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським виробництвом; тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання; встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок; погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників; приведення сільськогосподарських угідь у непридатний для використання стан; неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки; використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі; використання земельних ділянок для потреб надрокористування з метою дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення [2].

Спеціальні способи захисту земельних прав стосуються особливих випадків порушення прав власників земельних ділянок і землекористувачів. Вони зумовлені особливим колом уповноважених чи зобов'язаних осіб та надзвичайними обставинами. Так, спеціальними способами захисту є: визнання договору оренди земельної ділянки недійсним; визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, які порушують права власників земельних ділянок і землекористувачів [72].

Наприклад, відповідно до ч. 1 ст. 215 ЦК України підставами для визнання правочину недійсним є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені ч. 1-3, 5 та 6 ст. 203 ЦК України [4]. До таких вимог відносяться: зміст правочину не суперечить нормам чинного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам; сторони, які уклали договір, мають необхідний обсяг

цивільної дієздатності; волевиявлення сторін є вільним та відповідає їх внутрішній волі; правочин спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним, тобто не є фіктивним чи удаваним; договір, що укладається батьками (усиновлювачами), не суперечить правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей [4]. Так само спеціальні заходи захисту земельних прав застосовуються у разі видання органом виконавчої влади або місцевого самоврядування акта, який порушує права особи. Такий акт визнається недійсним (ч. 1 ст. 155 ЗК України) [2].

Зазначимо, що згідно ст. 55 Конституції України права і свободи людини і громадянина захищаються виключно судом [1]. Разом з тим, ч. 1 ст. 158 ЗК України визначає, що окрім судів, вирішення земельних спорів здійснюють органи місцевого самоврядування. Щоправда перелік таких земельних спорів є досить обмеженим. Так, відповідно до ч. 3 ст. 158 ЗК України органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах території територіальних громад щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, обмежень у використанні земель та земельних сервітутів, додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах [2].

Не менш важливим способом захисту прав сторін договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення являється можливість розірвання договору. У положеннях загальної частини зобов'язального права щодо відмови від договору або його розірвання конкретизовано норми пунктів 6 і 7 ч. 2 ст. 16 ЦК України про зміну та припинення правовідносин як способи захисту цивільних прав. Необхідність у зазначених захисних заходах може бути зумовлена не тільки порушенням, оспорюванням чи невизнанням суб'єктивного цивільного права уповноваженої особи, а й необхідністю захисту її законного інтересу [62, с. 44].

Перед тим як досліджувати підстави розірвання договору найму (оренди) земельної ділянки, вбачається, необхідно встановити правову природу такого явища як «припинення зобов'язання» та його співвідношення

з поняттями «розірвання» і «припинення» договору. В науці цивільного права вчені висловлюють думку, що припинення зобов'язання – це самостійна стадія зобов'язальних правовідносин поряд з такими стадіями розвитку правовідносин, як виникнення та зміна правовідношення, виконання суб'єктивних обов'язків, порушення зобов'язання і його захист. Крім того, це обов'язкова стадія будь-якого цивільного правовідношення [38, с. 126].

Щодо позиції законодавця, то необхідно звернути увагу на те, що ЦК України не визначає поняття «розірвання» чи «припинення» договору, а регламентує лише поняття «зобов'язання» та «договору», а також визначає підстави їх припинення (розірвання). Зокрема, відповідно до ч. 2 ст. 509 ЦК України, зобов'язання виникають з підстав, встановлених статтею 11 цього Кодексу, у тому числі на підставі договору (п. 1 ч. 2 ст. 11 ЦК України), а припиняються – з підстав, визначених статтями 598-609 ЦК України. Водночас, договір може бути розірвано з підстав, визначених ст. 651-652 ЦК України. Норми спеціального законодавства, зокрема, ЗК України та ст. 32 Закону України «Про оренду землі» також визначають ряд підстав для розірвання договору оренди (найму) земельної ділянки [2; 4; 15].

Отже, на підставі аналізу загальних норм ЦК України та положень ст. 31, 32 Закону України «Про оренду землі» можемо зробити висновок, що розірвання договору оренди землі – один із способів його припинення. Таким чином, розірвання договору завжди означає його припинення, але не завжди припинення договору здійснюється шляхом його розірвання.

На підставі норм загального та спеціального законодавства можемо сформулювати такі підстави для розірвання договору оренди або припинення прав на земельну ділянку у судовому порядку:

- 1) істотного порушення договору стороною (ч. 2 ст. 651 ЦК України; п. «д» ст. 141 ЗК України) [2; 4]. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Істотне порушення умов договору є досить поширеною підставою для його розірвання [39]. У значному ступені кваліфікація порушення договору як істотного має оціночний характер. Тому суди мають з'ясувати суттєві обставини справи як щодо наявності факту порушення відповідачем умов договору, так і щодо критерію істотності цього порушення (постанова Верховного Суду України від 27.11.2018 р. у справі №912/1385/17) [20].

При цьому, даючи порушенню оцінку, суд має врахувати, в першу чергу, розмір збитків, нанесених стороні договору невиконанням або неналежним його виконанням іншою стороною, і порівнянність реальних результатів договірних зобов'язань із тими, які очікувала мати сторона, що звернулася до суду з вимогою про розірвання договору [38, с. 136].

2) недосягнення згоди у випадку істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору (ч. 1 ст. 652 ЦК України) [4].

З метою запобігання невігідних для сторін наслідків законодавець закріпив можливість розірвання договору у зв'язку із істотною зміною обставин. Зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах. Природа цієї умови така, що договір як домовленість двох сторін має забезпечувати баланс інтересів сторін, приносити їм обом вигоду. В такому випадку суд обмежений у свободі розірвання такого договору та може задовольнити вимогу про розірвання договору лише якщо буде доведено, що у момент укладання договору сторони виходили із того, що істотна зміна обставин не настане, зміна обставин зумовлена причинами, які позивач не міг добросовісно усунути після їх виникнення та виконання договору порушило б баланс інтересів сторін [81, с. 200]. Доводити істотність зміни обставин має сторона, що заявила відповідно вимогу про розірвання договору. У разі розірвання договору внаслідок істотної зміни обставин суд на вимогу будь-якої зі сторін визначає наслідки розірвання договору, виходячи з необхідності справедливого розподілу між сторонами витрат, понесених ними у зв'язку з виконанням цього договору [38, с. 137].

Гарантією захисту інтересів наймача на стадії виконання договору найму (оренди) є норма ч. 4 ст. 762 ЦК України, яка дозволяє йому вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилась. Істотне зменшення можливості користуватися майном є одним із проявів істотної зміни обставин, яка передбачена ст. 652 ЦК України. Під істотним зменшенням можливості користування майном необхідно розуміти таке зменшення можливості здобувати з майна корисні властивості, що якби наймач зміг це передбачити, він не уклав би договір або уклав би його на інших умовах [51, с. 125].

3) невиконання сторонами обов'язків, передбачених ст. 24 і 25 Закону України «Про оренду землі» [15], у тому числі:

- недотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання норм і правил [15].

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 [76]. Відшкодування збитків у разі погіршення орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану передбачено ч. 1 ст. 29 Закону України «Про оренду землі» [15]. Для оцінки змін в структурі та якості ґрунтів, на думку П. Кулинич, доцільно серед додатків до договору оренди землі додатково передбачити агрохімічний паспорт ділянки, що передається в оренду [52, с. 10]. Урахування кількісно визначених якісних характеристик сільськогосподарських угідь при укладанні договорів їх оренди надасть об'єктивності та прозорості орендним відносинам і буде сприяти раціональному використанню земельних ресурсів, відтворенню їх родючості, збереженню від забруднення [70, с. 204]. Це в свою чергу сприятиме захисту прав орендодавця від можливого зниження родючості та інших характеристик земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка надається в строкове користування на умовах оренди.

- у випадку систематичної несплати орендної плати (ст. 32 Закону України «Про оренду землі»; п. п. «г», «г» ч. 1 ст. 141 ЗК України) [2; 15].

В судовій практиці більшість спорів припадає на вимоги про розірвання договору оренди землі у зв'язку з систематичною несплатою орендної плати. Ця підстава являється багатоаспектною. Так, в абз. 7 ч. 2 ст. 25 Закону України «Про оренду землі» передбачено обов'язок своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку [15]. Таким чином, можемо дійти висновку, що невиконанням умов договору буде несвоєчасна сплата орендної плати або її сплата не в повному обсязі. Факт незвернення орендодавця за орендною платою до орендаря, навіть якщо такий обов'язок передбачений в договорі оренди, не звільняє орендаря від обов'язку своєчасно сплачувати орендну плату [39]. Такого висновку дійшов Касаційний цивільний суд Верховного Суду у постанові від 06.12.2018 р. у справі №564/2174/17, в якій визнав безпідставними доводи касаційної скарги про відсутність систематичної несплати орендної плати, оскільки позивач не звертався за отриманням орендної плати, тому що товариство відповідно до вимог ч. 1 ст. 537 ЦКУ мало можливість сплатити орендну плату шляхом внесення грошових коштів на депозит нотаріуса, нотаріальної контори, якщо не знало куди відправляти кошти на виконання договірних зобов'язань [26]. Так само і систематична сплата орендної плати не у повному обсязі, визначеному договором, кваліфікується як *неналежне виконання умов договору і є підставою для його розірвання*. Отже, сам факт систематичного порушення умов договору оренди земельної ділянки щодо своєчасної сплати орендної плати є підставою для розірвання такого договору (постанови Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 10.04.2019 р. у справі №235/1628/16-ц, від 20.03.2019 р. у справі №183/3652/16) [27; 28]. За змістом статей 1, 13 Закону України «Про оренду землі» основною метою договору оренди земельної ділянки та одним із визначальних прав орендодавця є своєчасне отримання останнім орендної плати в установленому розмірі. Разом з тим доводи про наявність заборгованості з орендної плати мають підтверджуватись

належними доказами, наприклад довідкою, виданою державною податковою інспекцією, про наявність (або відсутність) заборгованості із земельного податку та оренди землі [79].

Варто зазначити, що норми статей 24, 25, ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі», ст. 141 ЗК України не містять в собі роз'яснення, яку саме несплату земельного податку або орендної плати слід вважати систематичною.

На наш погляд, при визначенні поняття «систематичність» потрібно застосовувати ч. 1 ст. 782 ЦК України, яка надає право наймодавцеві відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд [4]. Зважаючи на вищезазначене пропонуємо змінити п. «д» ч. 1 ст. 141 ЗК України, виклавши її в такій редакції: «систематична несплата земельного податку або орендної плати протягом трьох місяців підряд, якщо інше не передбачено договором або законом».

- у разі використання земельної ділянки не за цільовим призначенням або випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки (ст. 32 Закону України «Про оренду землі») [15].

Дострокове розірвання договору оренди землі на вимогу однієї із сторін у примусовому порядку за рішенням суду здійснюється також у разі використання орендарем земельної ділянки не за цільовим призначенням, тобто з іншою метою, ніж та, що встановлена договором, або у разі невиконання стороною відповідних обов'язків чи в разі випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди, яке суттєво перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки [63].

Основна мета встановлення обмежень при використанні земель – це реалізація права людини на сприятливе для її здоров'я і добробуту довкілля через збереження збалансованого соціально-економічного розвитку, збереження якості довкілля та невиснажливе використання земельних

ресурсів (формування напрямків сталого землекористування), що стосується і цільового використання земель [74, с. 159-160].

Умова щодо раціонального використання земель, зокрема дотримання цільового призначення особливо актуальна для категорії сільськогосподарських земель. На жаль, часто земля сільськогосподарського призначення перебуває в оренді, але не обробляється. Правова позиція Верховного Суду кардинально змінилась при визначенні наслідків такої бездіяльності орендарів. Наприклад, при вирішенні спору у постанові від 20.05.2015 р. у справі №3-166гс15 суд встановив, що забур'янення і самозасіяні кушові та деревні насадження, спричинені невикористанням земельної ділянки сільськогосподарського призначення її орендарем, не свідчать про наявність підстав для розірвання договору оренди такої земельної ділянки. Свій висновок суд обґрунтовував тим, що підставою для розірвання договору є саме використання орендарем землі не за цільовим призначенням (тобто з іншою метою, ніж та, яка встановлена договором), а не факт невикористання земельної ділянки орендарем (відповідачем) для сільськогосподарського виробництва [22]. Проте менше ніж через рік Верховного Суду змінив позицію, яка прийнята і нині. У своїй постанові від 03.02.2016 р. у справі №6-1999цс15, суд зазначив, що тривалим невикористанням сільськогосподарських земельних ділянок за призначенням орендар порушив істотні умови договорів, що призвело до порушення режиму використання земельних ділянок, забур'янення і залісення, з огляду на що суд дійшов висновку про задоволення позовних вимог про розірвання договору оренди таких ділянок [21].

Крім забезпечення використання землі за цільовим призначенням землекористувачі зобов'язані за свій рахунок проводити її у попередній стан у разі незаконної зміни рельєфу (п. «а» ч. 1 ст. 96 ЗК України) [2]. На нашу думку, це захищає власника земельної ділянки від можливих витрат на відновлення земельної ділянки після закінчення договору оренди.

Зазначимо, що забезпечення раціонального земель сільськогосподарського призначення та захист прав власників цілком відповідає європейській практиці. Так, Г. М. Дудич до обмежувальних заходів у земельних відносинах розвинених країн відносить: загальне державне планування використання сільськогосподарських земель; дотримання обов'язковості здійснення раціонального землеустрою; зонування земельних територій країни і визначення цільового призначення землі за зонами в окремих регіонах; здійснення контролю за дотриманням цільового призначення певної земельної ділянки та підтриманням рівня її родючості [47, с. 105]. Наприклад, в Німеччині обіг сільськогосподарських земель ґрунтується на принципах збереження або розширення існуючого землекористування, запобігання концентрації значних площ земель сільськогосподарського призначення у власності однієї особи, гарантування переважного права використання земель сільськогосподарськими товаровиробниками (фермерами), забезпечення перспектив розвитку земель сільського господарства, моніторинг рівня цін та розміру орендної плати за землі сільськогосподарського призначення тощо [77, с. 80-81].

Як відзначає Т.М. Чурилова, Польща, пройшовши певний шлях формування ринку сільськогосподарських земель, переконалася, що державне регулювання має бути доволі значним у цій сфері [80, с. 308]. Вона зазначає, що законодавство більшості країн ЄС встановлює певні вимоги до власників (користувачів) сільськогосподарських земель. Так, до найпоширеніших відносить: надання переважного права власникові чи користувачеві сусідньої земельної ділянки набувати її у власність чи в оренду з метою консолідації земель; утворення спеціалізованої установи, яка здійснює регулювання земельних відносин та має право на придбання земель і передачу їх в оренду, проводить вилучення/викуп земельних ділянок у осіб, які не мають наміру займатися сільським господарством, для подальшого їх перерозподілу до осіб, що мають таке бажання; право на земельну ділянку мають особи, пов'язані із сільським господарством, або мають відповідну освіту; заборона на

використання небезпечних для здоров'я людини й тварини хімікатів та добрив, які завдають шкоди навколишньому природному середовищу [50, с. 56-57].

Порядок розірвання договору оренди у судовому порядку реалізується шляхом подання позову до суду із аргументацією підстав для визначення договору оренди недійсним. Треба зауважити, що розірвання договору оренди землі вчиняється в такій самій формі, що й сам договір [39]. У разі розірвання договору оренди землі, необхідно звернутися за державною реєстрацією припинення права оренди. Зробити це може як орендар, так і орендодавець. Державна реєстрація припинення права оренди проводиться у строк до п'яти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви. Саме витяг і підтверджує припинення права оренди. Варто зауважити, що якщо не зареєструвати припинення права оренди земельної ділянки, в орендаря буде формальна підстава продовжувати користуватися землею. Також укласти новий договір оренди землі та зареєструвати право оренди до реєстрації припинення попереднього неможливо [60].

Поряд з розірванням договору в судовому порядку в окремих випадках законодавець дозволяє односторонню відмову від договору, якщо це прямо передбачено його умовами. Дану тезу підтвердив і Верховний Суд, зазначивши, що до загальних засад цивільного законодавства належить свобода договору (п. 3 ч. 1 ст. 3 ЦК України) [34]. Відповідно до ст. 615 ЦК України у разі порушення зобов'язання однією стороною, друга сторона має право частково або в повному обсязі відмовитися від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом [4]. Тобто в такому випадку не потрібно згоди другої сторони, а достатньо волевиявлення однієї сторони та без звернення до суду.

Правові наслідки розірвання договору найму (оренди) земельної ділянки можна поділити на дві групи. Загальні, регламентовані **ст. 653 ЦК України, які передбачають, що зобов'язання сторін припиняються, а сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконане ними за договором до моменту його розірвання, якщо інше не встановлено таким договором. При**

цьому якщо договір розірваний у зв'язку з істотним порушенням договору однією із сторін, друга сторона може вимагати відшкодування збитків, завданих таким розірванням [4]. Спеціальні, визначені ч. 2, 3 ст. 32 та ст. 34 Закону України «Про оренду землі», зокрема: 1) *земельна ділянка підлягає поверненню орендарем орендодавцеві на умовах, визначених договором*. Орендар не має права утримувати самовільно земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця [45]. Якщо орендар не виконує свого обов'язку щодо умов повернення земельної ділянки, він зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані цим збитки; 2) орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця; 3) якщо орендар проявив ініціативу в розірванні договору, то орендодавець має право на отримання орендної плати за останні шість місяців (за землі сільськогосподарського призначення); 4) у разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншій стороні відшкодування понесених збитків відповідно до закону [15].

Отже, проаналізувавши способи захисту законних прав та інтересів сторін договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення зроблено висновок, що вони досить неоднорідні за своїм змістом та умовами застосування: одні безпосередньо спрямовані на захист права землекористування, інші – опосередковано. Встановлено, що способи захисту земельних прав поділяють на такі групи: речово-правові; зобов'язально-правові; спеціальні способи захисту земельних прав. Окремо досліджено один з найбільш дієвих способів захисту цивільних прав та інтересів сторін як розірвання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Дослідивши правову сутність, зміст та правове регулювання договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на підставі викладеного в випускній кваліфікаційній роботі матеріалу можна зробити наступні висновки:

1. Проаналізовано поняття «договір оренди землі», яке містяться в законодавстві та юридичній літературі, та запропоновано наступне визначення «договору оренди землі сільськогосподарського призначення» – це оформлена у визначеному законом порядку угода між двома сторонами, за якою одна сторона передає іншій стороні у оплатне користування на певний строк земельну ділянку для досягнення цілей, визначених законодавством щодо земель сільськогосподарського призначення.

В науці немає єдиної узгодженої позиції щодо визначення правової сутності договору оренди земельної ділянки. Одні вчені зазначають про його цивільно-правовий характер, інші про земельно-правовий, а треті відстоюють думку, що договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення має подвійну правову природу. Нами зроблено висновок, що інститут оренди земельної ділянки є цивільно-правовим і належить до предмету регулювання цивільного права. Водночас зроблено висновок, що нормами цивільного законодавства доцільно врегулювати загальні положення щодо договору найму (оренди) земельної ділянки сільськогосподарського призначення, а земельне законодавство має встановлювати умови щодо обмеження прав користувачів землі стосовно забезпечення її раціонального використання зважаючи на важливість збереження сільськогосподарських земель, зокрема і цінних ґрунтів – чорноземів.

2. а) встановлено, що сторонами договору найму (оренди) земельної ділянки сільськогосподарського призначення є наймодавець (орендодавець) та наймач (орендар), правовий статус яких можуть набути визначені законом

суб'єкти. Зокрема, орендодавцями земельних ділянок в першу чергу можуть бути їх власники або уповноважені ними особи, крім іноземних громадян та осіб без громадянства, а також органи влади чи місцевого самоврядування. Крім того до цього переліку відносяться особи, які використовують земельні ділянки на праві емфітевзису Наймачами можуть бути органи державної влади, місцевого самоврядування, а також громадяни і юридичні особи, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, іноземні держави.

б) предметом договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення являється земельна ділянка, яка відноситься до категорії земель сільськогосподарського призначення.

в) зміст договору складають його умови, які визначаються і узгоджуються сторонами на власний розсуд, та умови, які нормами чинного законодавства визначені обов'язковими. Такими умовами є істотні умови договору. На підставі аналізу законодавчих актів, зроблено висновок, що істотними є умови про предмет договору, об'єкт оренди, дата укладення та строк дії договору, орендна плата, а також ті умови, стосовно яких досягнута згода на вимогу однієї зі сторін. Поряд з істотними умовами в юридичній літературі виділяють звичайні та випадкові умови договору.

3. а) порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки включає чотири основні етапи: досягнення домовленості між сторонами щодо умов майбутнього договору або прийняття рішення уповноваженим органом держави чи місцевого самоврядування; підписання цивільно-правового договору; нотаріальне посвідчення договору (за бажанням будь-якої сторони); державна реєстрація права оренди земельної ділянки. При цьому нотаріальне посвідчення договору являється факультативною ознакою і проводиться за бажанням сторін. В такому випадку підписання договору та його нотаріальне посвідчення відбуваються одночасно. Саме з державною реєстрацією права оренди законодавець пов'язує юридичний факт набрання чинності відповідного договору оренди землі.

б) протягом строку дії договору будь-яка зміна його умов здійснюється за взаємною згодою сторін, якщо інше не встановлено договором чи законом. Зміни до договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення вносяться письмовій формі шляхом укладення додаткової угоди та набувають чинності з моменту проведення державної реєстрації цих змін.

в) на сьогоднішній день у орендаря є два варіанта щодо поновлення договору на новий строк: скористатись своїм переважним правом на укладення договору оренди шляхом направлення орендодавцю листа-повідомлення або просто користуватися земельною, знаючи, що після закінчення терміну дії договору право оренди буде автоматично продовжено на той самий строк – для цього потрібно передбачити автопродлонгацію в договорі оренди землі при його укладенні.

г) важливим етапом договірних зобов'язань щодо оренди земельної ділянки являється його припинення. Підстави для припинення прийнято поділяти на загальні і спеціальні. Загальні підстави містяться в нормах ЦК України, зокрема у ч. 1 ст. 598, ч. 1 ст. 604 ЦК України, які визначають, що зобов'язання припиняється у повному обсязі або частково з підстав, які закріплені у договорі або в нормах законодавства, в першу чергу за домовленістю сторін. Спеціальні підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки встановлені ст. 31 Закону України «Про оренду землі». При цьому перелік підстав, визначений даною правовою нормою не є вичерпний – договір оренди припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

4. Способи захисту прав сторін орендних правовідносин є різноманітними як за правовим змістом, так і за умовами застосування. Деякі прямо захищають право землекористування, інші – опосередковано.

Одним з найбільш дієвих способом захисту прав сторін договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення являється можливість розірвання договору в судовому порядку. Зроблено висновок, що розірвання договору оренди землі – це один із способів його припинення. Таким чином,

розірвання договору завжди означає його припинення, але не завжди припинення договору здійснюється шляхом його розірвання.

Порядок розірвання договору оренди у судовому порядку реалізується шляхом подання відповідного позову до суду. Треба зважати на те, що розірвання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється в такій же формі, що й сам договір. У разі розірвання договору оренди землі, необхідно звернутися за державною реєстрацією припинення права оренди

В ході дослідження було виявлено спірні питання і прогалини в нормах чинного законодавства України та запропоновано шляхи його вдосконалення, які дозволять врегулювати виявлені проблеми. Зокрема пропонується внести такі зміни:

- розширити перелік істотних умов, які містяться в ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі», а саме доповнити окремим абзацом: «цільове призначення та умови використання земельної ділянки»;
- викласти абзац 8 ч. 1 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» у такій редакції: «набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці; при цьому новий власник житлового будинку, будівлі або споруди, що розташовані на відповідній земельній ділянці, має право вимагати від її власника переукладення договору найму (оренди) земельної ділянки»;
- внести зміни п. «д» ч. 1 ст. 141 ЗК України, виклавши її в такій редакції: «систематична несплата земельного податку або орендної плати протягом трьох місяців підряд, якщо інше не передбачено договором або законом».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 15.03.2021).
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 10.05.2021).
3. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення 10.05.2021).
4. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 10.05.2021).
5. 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 : Закон України від 17.11.2009 р. № 1559-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text> (дата звернення 12.09.2021).
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству : Закон України від 05.12.2019 р. № 340-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text> (дата звернення 10.05.2021).
7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція) : Закон України від 12.02.2015 р. № 191-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/191-19#Text> (дата звернення 10.05.2021).
8. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення 10.05.2021).
9. Про державно-приватне партнерство : Закон України від 01.07.2010 р. № 2404-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2404-17#Text> (дата звернення 02.10.2021).

10. Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні : Закон України від 17.12.2020 р. № 1116-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1116-20#Text> (дата звернення 02.10.2021).

11. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення 10.10.2021).

12. Про іпотеку : Закон України від 05.03.2003 р. № 989-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення 02.10.2021).

13. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр#Text> (дата звернення 12.09.2021).

14. Про нотаріат : Закон України від 02.09.1993 р. №3425-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text> (дата звернення 12.09.2021).

15. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення 10.05.2021).

16. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель : Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.10.2010 р. №548. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text> (дата звернення 10.05.2021).

17. Рішення Європейського Суду з Прав Людини у Справі «Віра Довженко проти України» (заява № 26646/07) від 15.01.2019 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_d52#Text (дата звернення 19.07.2021).
(дата звернення 10.05.2021).

18. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 11.09.2018 р. у справі № 712/10864/16-а. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/76912513> (дата звернення 10.05.2021).

19. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15.01.2020 р. у справі № 322/1178/17. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/87857824> (дата звернення 09.08.2021).

20. Постанова Великої Палати Верховного Суду України від 27.11.2018

р. у справі №912/1385/17. URL:
<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81038890> (дата звернення 13.08.2021).

21. Постанова Верховного Суду України від 03.02.2016 р. у справі № 6-1999цс15. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/55609692> (дата звернення 16.08.2021).

22. Постанова Верховного Суду України від 20.05.2015 р. у справі №3-166гс15. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/44408232> (дата звернення 16.08.2021).

23. Постанова Касаційного адміністративного суду Верховного Суду від 20.02.2018 р. у справі № 804/16943/13. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/72367053> (дата звернення 15.03.2021).

24. Постанова Вищого Господарського Суду України від 02.11.2016 р. у справі № 908/3368/15. URL: https://protocol.ua/ru/postanova_vgsu_vid_02_11_2016_roku_u_spravi_908_3368_15/ (дата звернення 15.03.2021).

25. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 14.06.2018 р. у справі № 914/1921/17 URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=74780949&red=100003aec171abdc4d530a662fd1e7f871353a&d=5> (дата звернення 13.08.2021).

26. *Постанова* Касаційного цивільного суду *Верховного Суду* від 06.12.2018 р. у справі №564/2174/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78589200> (дата звернення 13.08.2021).

27. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 10.04.2019 р. у справі №235/1628/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81425702> (дата звернення 16.08.2021).

28. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 20.03.2019 р. у справі №183/3652/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80854556> (дата звернення 16.08.2021).

29. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного суду від 28.01.2019 р. у справі № 473/4413/17. URL:

https://verdictum.ligazakon.net/document/79684554?_ga=2.224794265.2090615150.1613855738-1766548786.1611303300_(дата звернення 10.05.2021).

30. Постанова Першої судової палати Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 01.06.2020 р. у справі № 396/1517/18. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=89564168&red=10000382db95ee5a866d02a1f6eb8e678dee65&d=5>_(дата звернення 06.08.2021).

31. Постанова Пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» від 17.05.2011 р. № 6 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11#Text>

32. Постанова Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України від 02.12.2014 р. у справі № 21-274а14. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/42010791> (дата звернення 10.05.2021).

33. Постанова Судової палати в цивільних справах Верховного Суду України від 19.02.2014 р. у справі № 6-162ц13. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/VS140047.html (дата звернення 10.05.2021).

34. Верховний Суд роз'яснив підстави для розірвання договору оренди землі. Юридичний факт: інформаційний портал : веб-сайт. URL: <https://www.yurfact.com.ua/praktyka/verkhovnyi-sud-roziasnyv-pidstavu-dlia-rozirvannia-dohovoru-orendy-zemli> (дата звернення 15.09.2021).

35. Вилегжаніна В. В. Актуальні питання передачі об'єкта оренди за договором оренди землі. *Актуальні питання вітчизняної юриспруденції*. 2016. №3. С. 34-39.

36. 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 міжнар. наук.-практ. конф.* (м. Ужгород, 25-26 груд. 2015 р). Ужгород, 2015. С. 67–69.

37. Вилегжаніна В. В. Сторони договору найму (оренди) земельної ділянки. *NATIONAL LAW JOURNAL: THEORY AND PRACTICE*. 2015. №3/2 (13).

С. 48–51.

38. Вилегжаніна В. В. Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2018. 200 с.

39. Висіцька І. В. Договори оренди землі: припинення VS розірвання. URL: https://vysitska.com/2019/11/08/договори-оренди-землі-припинення-vs-роз/#_ftn1 (дата звернення 10.10.2021).

40. Висіцька І. В. Істотні умови договору оренди сільськогосподарської землі: законодавчі вимоги та наслідки їх відсутності в договорі. *Бухгалтерія*. 2018. №12 (1311). С. 28–32.

41. Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Навчально-науковий юридичний інститут державного вищого навчального закладу «Прикарпатський національний університет ім. Василя Стефаника». Івано-Франківськ, 2017. 201 с.

42. Гнідан Р. М. Припинення договору оренди земельної ділянки у зв'язку з необхідністю її використання для суспільних потреб. *Сучасний розвиток державотворення та правотворення в Україні: проблеми теорії та практики*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. студентів, аспірантів і молодих вчених (м. Маріуполь, 10 берез. 2017 р.). Маріуполь, 2017. С. 160-161.

43. Головня І. Я. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03: Національний університет «Одеська юридична академія» Міністерства освіти і науки України. Одеса, 2015. 230 с.

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

45. Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Любашівська громада : веб-сайт. URL: <https://lubashivska-gromada.gov.ua/news/1597987006/> (дата звернення 18.10.2021).

46. Дробота Т. Б., Зуєвич Л. Л. Припинення договору оренди землі у разі

зміни фактичного користування. *Вісник господарського судочинства: офіційний друкований орган Вищого господарського суду України*. 2015. №4. С. 44–48.

47. Дудич. Г. Застосування у сільському господарстві України зарубіжного досвіду удосконалення земельних відносин. *Аграрна економіка*. 2014. Т. 7, №1-2. С. 101-107.

48. Захист права власності на землю. Головне управління Держгеокадастру у Сумській області : веб-сайт. URL: <https://sumska.land.gov.ua/zakhyst-prava-vlasnosti-na-zemliu/> (дата звернення 10.09.2021).

49. «Земельний довідник України 2020» – база даних про земельний фонд країни. AgroPolit.com : веб-сайт. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelniy-dovidnik-ukrayini--baza-danih-pro-zemelniy-fond-krayini> (дата звернення 15.03.2021).

50. Зубрицький О. В. Правове регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні та країнах ЄС: порівняльно-правовий аспект: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06: Інститут держави і права ім. В.М. Корецького. Київ, 2019. 246 с.

51. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України: дис.... докт. юрид. наук: 12.00.03: Національна академія правових наук України, Національний державний інститут приватного права і підприємництва ім. Ф. Г. Бурчака. 2015. 466 с.

52. Кулинич П. Ф. Поради з питань укладання та виконання договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. *Проект АгроІнвест*. 2015. 57 с.

53. Кулинич П. Ф. Право оренди землі як об'єкт ринкового обігу в Україні: стан та перспективи. *Часопис Київського університету права: український науково-теоретичний часопис*. 2016. №2. С. 7–11.

54. Лавриненко М. Р. Істотні умови договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення у цивільному праві України, Франції та

ФРН. *Правова держава. Цивільне право і процес; сімейне право.* 2019. №33 (2019). С. 92-101.

55. Літошенко О. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення. *Підприємництво, господарство і право.* 2016. №8. С. 83–87.

56. Метелиця В. Новий договір оренди землі сільськогосподарського призначення. Uteka.ua : веб-сайт. URL: <https://uteka.ua/ua/publication/agro-4-zemlya-ta-zemelni-pravovidnosini-32-novyj-dogovor-arendy-zemli-selskoxozyajstvennogo-naznacheniya> (дата звернення 15.09.2021).

57. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. 6-е вид., перероб. і доп. / за заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. К. : Юрінком Інтер, 2019. Т. II. 1048 с.

58. Олянич О. В. Договір оренди земельної ділянки пов'язує між собою орендаря і власника, надаючи можливість їм на взаємовигідних умовах використовувати землю. *Бюлетень Міністерства юстиції України.* 2014. №11. С. 12–17.

59. Паскевич Ю. В. Припинення договору найму (оренди): окремі теоретичні аспекти. *Юридичний вісник. Повітряне і космічне право Наукові праці Національного авіаційного університету.* 2013. №3 (28). С. 92–96.

60. Поновлення та розірвання договору оренди земельної ділянки. Богодухівська міська рада Харківської області : веб-сайт. URL: <https://bogoduhivska-gromada.gov.ua/news/1615967196/> (дата звернення 22.08.2021).

61. Право оренди земельної ділянки може успадковуватися. AgroPolit.com : веб-сайт. URL: <https://agropolit.com/news/13032-pravo-orendi-zemelnoyi-dilyanki-moje-uspadkovuvatisya> (дата звернення 22.08.2021).

62. Примак В. Д. Розірвання договору як спосіб цивільно-правового захисту в кризових умовах. *Підприємство, господарство і право. Цивільне право і процес.* 2020. №5. С. 43-49.

63. Проблемні питання розірвання договору оренди земельної ділянки в

односторонньому порядку. *Судовий вісник*. 2017. №12. URL: <https://totum.ua/news/problemni-pytannya-rozirvannya-dogovoru-orendy-zemelnoyi-dilyanky-v-odnostoronnomu-poryadku/> (дата звернення 29.09.2021).

64. Ринок землі: Мін'юст інформує про найважливіші питання та новації у сфері землеустрою. Вісник офіційно про податки : веб-сайт. URL: <http://www.visnuk.com.ua/uk/news/100025570-rinok-zemli-minyust-informuye-pro-nayvazhlivishi-pitannya-ta-novatsiyi-u-sferi-zemleustroyu> (дата звернення 12.10.2021).

65. Ринок сільськогосподарської землі в Україні: що має знати власник паю, покупець/продавець землі та орендар. AgroPolit.com : веб-сайт. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/890-rinok-silskogospodarskoyi-zemli-v-ukrayini-scho-maye-znati-vlasnik-payu-pokupets-prodavets-zemli-ta-orendar> (дата звернення 08.09.2021)

66. Розгон О. Оформлення права оренди земельних ділянок: новації у законодавстві. *Місцеве самоврядування*. 2019. №3. URL: <https://i.factor.ua/ukr/journals/ms/2019/march/issue-3/article-43205.html> (дата звернення 22.08.2021).

67. Романів В. Я. Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Львівський нац. ун-т ім. Івана Франка Міністерства освіти і науки України. Львів, 2015. 212 с

68. Романюк Я. М. Деякі аспекти правового регулювання цивільних правовідносин, пов'язаних із державною реєстрацією правочинів (на прикладі оренди землі). *Вісник Верховного Суду України*. 2014. №2. С. 28-38.

69. Романюк Я. М. Загальні положення тлумачення договорів у цивільному праві України. *Право України*. 2017. №2. С. 165-170.

70. Сапич В. І. Оренда як інструмент реалізації відносини власності на землю в аграрному секторі економіки. *Бізнес Інформ: науковий журнал*. 2016. №1. С. 201–206.

71. Сирота І. М. Проблемні питання державної реєстрації права оренди земельних ділянок. *Наше право: науково-практичний журнал*. 2015. №3. С.

149-154.

72. Способи захисту прав на землю: практика Верховного Суду: огляд від 08.06.2021 р. ЛігаЗакон : веб-сайт. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/VSS00655> (дата звернення 25.08.2021).

73. Степаненко Т. О. Проблеми регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення. *Проблеми і перспективи інноваційного розвитку аграрного сектора економіки в умовах інтеграційних процесів: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 22 груд. 2016 р.)* Х.: ХНАУ, 2016. С. 147-150.

74. Тоцька К. М. Обмеження права власності на земельну ділянку: цивільно-правовий аспект: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03: Харківський національний університет ім. В. Н. Каразіна Міністерства освіти і науки України. Харків, 2015. 227 с.

75. У Мін'юсті повідомили, як внести зміни до договорів оренди землі. AgroPolit.com : веб-сайт. URL: <https://agropolit.com/news/21250-u-minyusti-povidomili-yak-vnesti-zmini-do-dogovoriv-orendi-zemli> (дата звернення 12.09.2021).

76. Укладання та внесення змін до договору оренди землі: Мін'юст роз'яснив важливі аспекти. ЮрЛіга : веб-сайт. URL: https://jurliga.ligazakon.net/news/204918_ukladannya-ta-vnesennya-zmn-do-dogovoru-orendi-zeml-mnyust-rozjasniv-vazhliv-aspekti (дата звернення 10.09.2021).

77. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС. *Економіка АПК*. 2017. №5. С. 78-85.

78. Цивільне право України. Договірні та недоговірні зобов'язання: підручник / за заг. ред. С. С. Бичкової. 3-тє вид., змін. та допов. Київ: Правова єдність, 2014. 496 с.

79. Чумак Р. Окремі підстави припинення договору оренди землі шляхом його розірвання. URL: [http://www.areslex.com/blog/504– okremi–](http://www.areslex.com/blog/504-okremi-)

pidstavi–pripinennya–dogovoru–orendi–zemli–shlyakhom–jogo– rozirvannya
(дата звернення: 28.09.2017).

80. Чурилова Т. М. Регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення: досвід Польщі. *Часопис Київського університету права*. 2016. №3. С. 304-308.

81. Шевченко В. В. Свобода розірвання договору оренди землі: аналіз законодавства та судової практики. *Право і громадянське суспільство*. 2015. №1. С. 199-204.

82. Щербина М. Перехід права оренди земельної ділянки при переході права на об'єкти нерухомості, які на ній розташовані. *Юридична Україна*. 2015. №2. С. 50-56.

83. Юрченко Е. С. Нові умови поновлення договору оренди землі вже з 17.07.2020 р. *Юридична Газета online* : веб-сайт. URL: <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/novi-umovi-ponovlennya-dogovoru-orendi-zemli-vzhe-z-17072020-r.html> (дата звернення 18.09.2021).

84. Юрченко Е. С. Реалізація переважного права орендарів на пролонгацію договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. №9. С. 71-75.

85. Як захистити свою землю після відкриття ринку землі. *ЛігаЗакон* : веб-сайт. URL: https://biz.ligazakon.net/news/204497_yak-zakhistiti-svoyu-zemlyu-pslya-vdkrittya-rinku-zeml (дата звернення 25.09.2021).