

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА**

*Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису*

Карапиш Богдан Васильович

УДК 347.42

ДИСЕРТАЦІЯ

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН МАЙНОВОГО
НАЙМУ У СФЕРІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ**

Спеціальність: 081 «Право»

Галузь знань: 08 «Право»

Подається на здобуття ступеня доктора філософії

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело _____/Б.В. Карапиш/

Науковий керівник:

Носік Володимир Васильович, доктор юридичних наук, професор

Київ – 2025

АНОТАЦІЯ

Карпачиш Б. В. Правове регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право» у галузі знань 08 «Право». – Київський національний університет ім. Тараса Шевченка, Київ, 2025.

Дисертація присвячена дослідженню правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні. У роботі розкрито теоретико-правові засади та гносеологічні підходи до сучасного наукового розуміння юридичної природи відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в національній правовій доктрині, проаналізовано законодавчі засади відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні. Виявлено особливості правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в умовах державно-приватного партнерства, у сфері меліорації земель та розкрито особливості правового регулювання відносин майнового найму у фермерських господарствах в Україні.

Наукова новизна одержаних результатів дисертації полягає в тому, що вона є одним із перших у вітчизняній правовій доктрині самостійним комплексним дослідженням проблем правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні, що дозволило з'ясувати як науково-теоретичні засади майнового найму у сфері використання сільськогосподарських земель в українській юридичній доктрині та законодавстві, так і розкрити особливості реалізації окремих видів відносин майнового найму у сфері використання земель. Практичне значення цієї дисертаційної роботи полягає у

обґрунтуванні нових пропозицій щодо вдосконалення чинного законодавства України у сфері правового регулювання використання земель сільськогосподарського призначення на умовах майнового найму в Україні.

Автор особливу увагу приділив аналізу наукових досліджень з питань майнового найму у сфері використання земель в доктрині аграрного, земельного, екологічного, цивільного та інших галузей права, та зробив висновок, що у правовій доктрині земельного, аграрного, цивільного та інших галузей права залишаються не дослідженими питання щодо комплексного правового регулювання оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення разом із розташованими на ній майновими об'єктами, які використовуються у виробничо-господарській діяльності суб'єктів агробізнесу, як то об'єкти промислового садівництва, об'єкти концесії, об'єкти меліоративної мережі та ін.

Аналіз законодавства України, матеріально-правових особливостей регулювання земельно-майнових правовідносин, загалом, та правовідносин щодо використання земель на умовах майнового найму (оренди), зокрема, дозволив обґрунтувати існування окремої сукупності правових норм – міжгалузевого правового інституту земельно-майнових відносин, які потребують комплексного підходу до їх правового регулювання нормами цивільного, земельного, аграрного, екологічного та іншого законодавства.

Проведене дослідження еволюції правового регулювання земельних відносин в Україні у поєднанні з майновими дозволило виокремити та проаналізувати п'ять основних етапів у становленні і розвитку комплексного міжгалузевого правового інституту земельно-майнових відносин у сфері використання земель сільськогосподарського призначення.

Автор визначив юридичну природу земельно-майнових відносин у системі права України та відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні як виду земельно-майнових відносин та запропонував авторську дефініцію земельно-майнових правовідносин.

З'ясування юридичної природи земельно-майнових відносин у системі права України та відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні дозволило автору зробити науково-теоретичний висновок, за яким земельно-майнові правовідносини – це врегульовані нормативно-правовими актами, договорами, судовими рішеннями, локальними правовими актами суспільні відносини, що виникають, змінюються і припиняються у зв'язку із здійсненням суб'єктивних прав на земельні ділянки разом з розташованим на них майновими об'єктами, виробничими потужностями, меліоративними системами, гідротехнічними спорудами, цілісними майновими комплексами, інноваційними технологіями та іншим майном фізичних і юридичних осіб, держави, територіальних громад з метою задоволення приватних і суспільних потреб та інтересів у використанні земель різних категорій.

В роботі обґрунтовується, що суспільні відносини у сфері майнового найму з використанням земель сільськогосподарського призначення за своєю юридичною природою є приватно-публічними, мають складну внутрішню будову за об'єктним складом, особливостями правового становища приватних і публічних суб'єктів, здійсненням суб'єктивних прав та виконанням обов'язків, підставами виникнення, зміни, припинення у різних видах функціонального використання земель сільськогосподарського призначення, а відтак потребують правового регулювання нормами приватного та публічного права відповідно до Конституції України.

Доведено, що з наукової точки зору, юридичну природу майнового найму з використанням різного функціонального використання земель сільськогосподарського призначення необхідно розглядати у трьох поєднаних між собою площинах, коли, по-перше, об'єктом майнового найму і предметом договору виступають лише земельні ділянки, масиви сільськогосподарських земель, права на земельні частки (паї), права на невитребувані земельні ділянки; по-друге – земельні ділянки з розташованими на них майновими об'єктами нерухомості, меліорації,

об'єктами державно-приватного партнерства, ведення фермерського господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва тощо; по-третє – окремі майнові об'єкти приватної, державної чи комунальної власності.

Запропоновано з метою уніфікації термінології у земельному праві, та розмежування понять «найм», «оренда», «майновий найм» в якості критерію розмежування застосовувати об'єкт договірних відносин. Зокрема, якщо об'єктом договору виступає майно, то ці відносини мають характер договору найму і регулюються нормами ЦК України, якщо об'єктом договору є земельна ділянка, то такі відносини опосередковуються договором оренди земельної ділянки, а визначальними у їх регулюванні є норми ЗК України та Закону України «Про оренду землі», якщо ж об'єктом договірних відносин виступає земельна ділянка разом з розташованим на ній об'єктом нерухомого майна, то такий договір доцільно іменувати договір майнового найму земельної ділянки із комплексним регулюванням нормами земельного та цивільного законодавства.

Встановлено об'єкти, суб'єкти та зміст відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні, що виникають, змінюються і припиняються у здійсненні права на використання сільськогосподарських земель в Україні. Обґрунтовано висновок, що законодавство України передбачає спеціальні вимоги до суб'єктів майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення порівняно з суб'єктами орендних земельних відносин, що зумовлено сферою виникнення правовідносин, особливостями об'єкта, його функціональним призначенням та метою майнового найму. Земельна дієздатність фізичних осіб як суб'єктів відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, які мають трудовий та підприємницький характер, може виникати з 14 років.

Окремо автором розкрито особливості правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні на засадах державно-приватного партнерства в Україні, які знайшли своє відображення у низці ключових ознак державно-приватного партнерства, як-то: суб'єкти, об'єкти, мета, зміст, форми, строковість та інші ознаки, які набувають нового змісту у досліджуваних нами відносинах.

Доведено, що відносини майнового найму у сфері використання меліорованих земель характеризуються наявністю публічної складової, що зумовлено впливом меліоративних систем на довкілля, стійкість агроландшафтів, відновлення земель та сталий розвиток сільського господарства та сільських територій, що відіграє ключову роль у забезпеченні продовольчої та екологічної безпеки держави.

Проаналізовано відносини майнового найму у фермерських господарствах, доведено, що такі відносини характеризуються особливостями суб'єктного та об'єктного складу, змісту та підстав виникнення, зміни та припинення правовідносин.

Обґрунтовано необхідність внесення змін до законів України «Про державно-приватне партнерство», «Про фермерське господарство», «Про меліорацію» та інших нормативно-правових актів, розробки та прийняття Рекомендацій щодо консервації та розконсервації меліоративних систем та її окремих інфраструктурних об'єктів для господарюючих суб'єктів всіх форм власності.

Ключові слова: земельне законодавство; земельні ділянки; земельні права; земельні правовідносини; право землекористування; право оренди земельної ділянки, майновий найм, землі сільськогосподарського призначення, продовольча безпека, екологічна безпека, меліорація земель, полезахисні лісові смуги, державно-приватне партнерство, концесія, фермерські господарства.

ANNOTATION

Karapysh B. V. *Legal Regulation of Property Lease Relations in the Sphere of Agricultural Land Use in Ukraine* – Qualification Research Paper as a Manuscript.

Dissertation for the Degree of Doctor of Philosophy in the Specialty 081 "Law" in the Field of Knowledge 08 "Law". – Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, 2025.

The dissertation is devoted to the study of the legal regulation of property lease relations in the sphere of agricultural land use in Ukraine. The paper reveals the theoretical and legal foundations and gnoseological approaches to the contemporary scientific understanding of the legal nature of property lease relations in the sphere of agricultural land use within the national legal doctrine. It identifies the objects, subjects, and content of property lease relations in the sphere of agricultural land use in Ukraine, which arise, change, and terminate in the exercise of the right to use agricultural land in Ukraine; it also analyzes the legislative framework for these relations.

The dissertation highlights the peculiarities of legal regulation of property lease relations in the context of public-private partnerships, in the field of land reclamation, and reveals the specifics of legal regulation of property lease relations in farming enterprises in Ukraine.

The scientific novelty of the dissertation results lies in the fact that it is one of the first independent comprehensive studies in the national legal doctrine dedicated to the issues of legal regulation of property lease relations in the sphere of agricultural land use in Ukraine. This made it possible to clarify both the theoretical and legal foundations of property lease in the use of agricultural land within Ukrainian legal doctrine and legislation, as well as to reveal the peculiarities of the implementation of certain types of property lease relations concerning land use.

The practical significance of this dissertation lies in substantiating new proposals for improving the current legislation of Ukraine in the sphere of legal regulation of agricultural land use on property lease terms.

The author paid particular attention to the analysis of scientific research on property lease in the sphere of land use within the doctrines of agrarian, land, environmental, civil, and other branches of law, and concluded that the legal doctrine in these areas still lacks comprehensive studies on the legal regulation of the lease of agricultural land plots together with immovable property objects located on them, which are used in the production and economic activities of agribusiness entities, such as industrial horticulture facilities, concession objects, land reclamation infrastructure, etc.

An analysis of Ukrainian legislation, the substantive legal features of regulating land-property legal relations in general, and land use relations on lease terms in particular, made it possible to substantiate the existence of a separate set of legal norms — an intersectoral legal institution of land-property relations, which requires a comprehensive approach to its legal regulation through the norms of civil, land, agrarian, environmental, and other legislation.

The conducted study of the evolution of legal regulation of land relations in Ukraine in combination with property relations made it possible to distinguish and analyze five main stages in the formation and development of a comprehensive intersectoral legal institution of land-property relations in the sphere of agricultural land use.

The author has defined the legal nature of land-property relations within the legal system of Ukraine and property lease relations in the sphere of agricultural land use in Ukraine as a type of land-property relations, and proposed an original definition of land-property legal relations.

The clarification of the legal nature of land-property relations within the legal system of Ukraine and property lease relations in the sphere of agricultural land use in Ukraine enabled the author to make a scientific and theoretical conclusion, according to which land-property legal relations are social relations

regulated by legal norms, contracts, court decisions, and local legal acts, arising, changing, and terminating in connection with the exercise of subjective rights to land plots along with property objects located on them, production facilities, reclamation systems, hydraulic structures, integral property complexes, innovative technologies, and other property of individuals, legal entities, the state, and territorial communities, for the purpose of satisfying private and public needs and interests in the use of land of various categories.

The study substantiates that social relations in the sphere of property lease involving agricultural land by their legal nature are of a private-public character, have a complex internal structure based on the composition of objects, the legal status of private and public subjects, the exercise of subjective rights and the fulfillment of obligations, as well as the grounds for their emergence, modification, and termination in different types of functional use of agricultural land. Accordingly, these relations require legal regulation by both private and public law norms in accordance with the Constitution of Ukraine.

It has been proved that from a scientific perspective, the legal nature of property lease involving different functional uses of agricultural land should be considered in three interconnected dimensions. Firstly, when the object of the property lease and the subject of the agreement are only land plots, agricultural land arrays, rights to land shares (pai), or rights to unclaimed land plots. Secondly, when land plots are combined with immovable property objects, reclamation facilities, public-private partnership objects, farming establishments, or other agricultural production assets. Thirdly, when individual property objects of private, state, or communal ownership are leased.

To standardize terminology in land law and differentiate the concepts of "lease", "rent", and "property lease", it is proposed to use the object of contractual relations as the criterion for differentiation. In particular, if the object of the agreement is property, such relations are of a lease contract nature and are governed by the norms of the Civil Code of Ukraine; if the object is a land plot, the relations are mediated by a land lease agreement, and the key regulatory norms are

those of the Land Code of Ukraine and the Law of Ukraine "On Land Lease". If the object of contractual relations is a land plot together with an immovable property object located on it, such an agreement should appropriately be referred to as a property lease agreement for a land plot, with integrated regulation by both land and civil legislation.

The objects, subjects, and content of property lease relations in the sphere of agricultural land use in Ukraine, which arise, change, and terminate in the exercise of the right to use agricultural land in Ukraine, have been identified. It is substantiated that Ukrainian legislation establishes specific requirements for the subjects of property lease relations in the sphere of agricultural land use compared to the subjects of land lease relations. This is due to the nature of the legal relations, the specific features of the object, its functional purpose, and the goal of the property lease. The land legal capacity of individuals as subjects of property lease relations in the sphere of agricultural land use, which have a labor and entrepreneurial character, may arise from the age of 14.

The author separately reveals the peculiarities of the legal regulation of property lease relations in the sphere of agricultural land use in Ukraine on the basis of public-private partnership, which are reflected in a number of key characteristics of public-private partnership, such as: subjects, objects, purpose, content, forms, duration, and other features that acquire new content within the relations under study.

It is proven that property lease relations involving reclaimed lands are characterized by the presence of a public component, due to the influence of reclamation systems on the environment, agro-landscape sustainability, land restoration, and the sustainable development of agriculture and rural areas, which plays a key role in ensuring the state's food security.

The study analyzes property lease relations in farming enterprises and proves that such relations are characterized by specific features regarding the composition of subjects and objects, content, and grounds for the emergence, modification, and termination of legal relations.

The need is substantiated to introduce amendments to the Laws of Ukraine “On Public-Private Partnership,” “On Farming Enterprises,” “On Land Reclamation,” and other regulatory legal acts, as well as to develop and adopt Recommendations for the conservation and deconservation of reclamation systems and their individual infrastructure objects for economic entities of all forms of ownership.

Key words: land legislation; land plots; land rights; land legal relations; land use rights; right to lease a land plot; property lease; agricultural land; food security; environmental security; land reclamation; protective forest belts; public-private partnership; concession; farming enterprises.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

Публікації, в яких опубліковані основні результати дисертації:

1. *Каратиш Б.В.* Майновий найм у земельному законодавстві України. Науковий вісник УжНУ. Серія: Право. № 82 (2024). С. 86-91. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.82.2.12>
2. *Каратиш Б.В.* Історія розвитку відносин майнового найму: цивільно-правовий та земельно-правовий виміри. Наукові записки. Серія: ПРАВО. Випуск 17. 2024. С. 235-241. DOI: <https://doi.org/10.36550/2522-9230-2024-17-235-241>
3. *Каратиш Б.В.* Генезис законодавства про відносини майнового найму у сфері використання земель. Науковий вісник УжНУ. Серія: Право. № 87 (2025). С. 200-205. DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.87.2.29>

Публікації, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

4. *Каратиш Б.В.* Історичні аспекти розвитку договірної конструкції найму (оренди) землі. «Перші наукові читання з сучасних проблем земельного, аграрного та екологічного права крізь призму творчої спадщини професора Василя Лук'яновича Мунтяна»: збірник тез наукових доповідей Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Київ, 04 квітня 2024 року) / За заг. ред. Володимира Носіка, д.ю.н., проф., член-кор. ПАПрН. України. Ніжин: Видавець Лисенко М.М. 2024, 176 с. С. 157-162.
5. *Каратиш Б.В.* Окремі аспекти відмежування відносин майнового найму (оренди) земельної ділянки від схожих правових конструкцій. Дев'яносто четверті економіко-правові дискусії. Серія: Соціальні та гуманітарні науки: матеріали Міжнародної мультидисциплінарної наукової

інтернет-конференції (м. Львів, Україна, м. Ополе, Польща, 25-26 лютого 2025 р.) / редкол. : О. Патряк та ін. ГО «Наукова спільнота», WSZIA w Opolu. Львів : ФО-П Шпак В.Б. 157 с.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ.....	15
ВСТУП.....	16
РОЗДІЛ 1. Науково-теоретичні та законодавчі засади відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні.....	26
1.1. Гносеологія правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні.....	26
1.2. Законодавчі засади відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні.....	49
Висновки до Розділу 1.....	71
РОЗДІЛ 2. Юридична природа відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні.....	77
2.1. Поняття земельно-майнових правовідносин у сфері використання земель у системі права України.....	77
2.2. Об'єктно-суб'єктний склад правовідносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні.....	95
2.3. Особливості змісту правовідносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні.....	110
Висновки до Розділу 2.....	131
РОЗДІЛ 3. Особливості правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні.....	137
3.1. Правове регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в умовах державно-приватного партнерства в Україні.....	137
3.2. Правове регулювання відносин майнового найму у сфері меліорації земель в Україні.....	154
3.3. Правове регулювання відносин майнового найму у фермерських господарствах в Україні.....	164
Висновки до Розділу 3.....	180
ВИСНОВКИ.....	186
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	201
ДОДАТКИ.....	234

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

- АР Крим – Автономна Республіка Крим
ГК України – Господарський кодекс України
ДПП – державно-приватне партнерство
ДРРПНМ – Державний реєстр речових прав на нерухоме майно
ЄС – Європейський Союз
ЗК України – Земельний кодекс України
ЗЧП – земельна частка (пай)
ІМС – інженерна інфраструктура меліоративної системи
КСП – колективне сільськогосподарське підприємство
ОДВ – органи державної влади
ОМС – органи місцевого самоврядування
ООН – Організація Об'єднаних Націй
ФГ – фермерське господарство
ЦК – України Цивільний кодекс України
ЦСР – Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Правове регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні є одним із ключових аспектів аграрного та земельного права, що набуває особливої значущості в умовах повоєнного відновлення національної економіки. Землі сільськогосподарського призначення становлять основу продовольчої безпеки держави, а ефективне їх використання потребує чітко врегульованих правових механізмів оренди, що забезпечать стабільність агробізнесу та залучення інвестицій у сільськогосподарське виробництво.

Сучасний стан правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення демонструє необхідність удосконалення законодавчих підходів з огляду на євроінтеграційні процеси України, що передбачають гармонізацію земельного законодавства з нормами ЄС. Зокрема, слід приділити увагу підвищенню прозорості договірних відносин, гарантуванню прав орендарів та землевласників, удосконаленню механізмів контролю за використанням земель відповідно до принципів сталого розвитку.

Необхідність залучення інвестицій у сільське господарство, зокрема через механізми майнового найму у сфері використання сільськогосподарських земель, зумовлена як дефіцитом внутрішніх фінансових ресурсів, так і потребою у впровадженні сучасних агротехнологій. Водночас, невизначеність та недостатня передбачуваність правового забезпечення досліджуваних відносин створюють ризики для потенційних інвесторів, що вимагає вдосконалення законодавчих гарантій та правових механізмів захисту інтересів усіх учасників земельних відносин.

Крім того, у контексті відновлення після збройної агресії Росії проти України актуальним є питання відновлення та реабілітації деградованих

сільськогосподарських земель, а у разі неможливості, визначення інших шляхів їх використання, що потребує дієвих механізмів правового регулювання в цій сфері. Важливим аспектом також є посилення державного контролю за цільовим використанням земельних ділянок з будівлями, спорудами, багаторічними насадженнями та іншим майном, розташованим на ній, що сприятиме підвищенню їх інвестиційної привабливості та запобіганню їхньому виснаженню та деградації.

Розвиток правового регулювання орендних відносин має забезпечити створення ефективної інфраструктури земельного ринку, що відповідатиме викликам сучасної економіки та сприятиме виконанню Цілей сталого розвитку ООН, зокрема щодо раціонального використання природних ресурсів. Саме тому дослідження правових аспектів майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення є своєчасним, актуальним та має важливе значення як для наукового пошуку, так і для правотворчої та правозастосовної практики в Україні.

Науково-теоретичною основою дослідження правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні стали праці українських вчених у галузі аграрного, земельного, екологічного та природоресурсного права, зокрема: В. І. Андрейцева, М. І. Балаценка, Г. І. Балюк, О. Г. Бондара, М. М. Бахуринської, Д. В. Бусуйок, А. П. Гетьмана, О. В. Глозової, В. К. Гуревського, А. В. Духневича, В. М. Єрмоленка, Н. В. Ільків, О. І. Заєць, І. І. Каракаша, М. А. Копиці, Т. О. Коваленко, Т. Г. Ковальчук, Д. М. Коломійцевої, Г. С. Корнієнко, І. О. Костяшкіна, П. Ф. Кулиничка, Т. В. Курман, Т. В. Лісової, Р. І. Марусенка, С. І. Марченко, А. М. Мірошніченка, В. Л. Мунтяна, В. В. Носіка, О. О. Погрібного, О. А. Поліводського, А. І. Ріпенка, Т. Б. Саркісової, В. І. Семчика, А. М. Статівки, І. С. Сюйви, Н. І. Титової, Т. О. Третяка, В. Ю. Уркевича, В. І. Федоровича, Д. В. Федчишина, Т. Є. Харитонової, М. В. Шульги, М. С. Щербини, Е. С. Юрченко, В. З. Янчука та інших вчених.

Під час проведення дисертаційного дослідження використані також праці українських вчених у галузі теорії та історії права, цивільного та господарського права а також інших галузей права, авторами яких є: О. А. Белянєвич, О. В. Дзера, В. О. Котюк, Н. С. Кузнєцова, В. В. Луць, Р. А. Майданик, М. М. Миньо, С. О. Погрібний, І. В. Спасибо-Фатєєва, Є. О. Харитонов, М. М. Хоменко, В. В. Цюра, В. С. Щербина та інші вчені. Водночас особливості правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні не були предметом комплексного дослідження доктриною земельного та аграрного права України.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, грантами. Дисертаційне дослідження виконано на кафедрі земельного і аграрного права Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса відповідно до: Пріоритетних тематичних напрямів наукових досліджень і науково-технічних розробок на період до 31 грудня року, наступного після припинення або скасування воєнного стану в Україні, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2024 р. № 476; Національної стратегії у сфері прав людини, затвердженої Указом Президента України від 24 березня 2021 року № 119/2021; Плану дій з реалізації Національної стратегії у сфері прав людини на 2021-2023 роки, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від від 23 червня 2021 р. № 756-р, відповідно до науково-дослідної теми «Розробка системного вчення про основні права людини з метою втілення в Україні європейських правових цінностей у контексті розбудови громадянського суспільства» № 19 БФ 042-01, яка досліджувалась у Навчально-науковому інституті права Київського національного університету імені Тараса Шевченка з 1 січня 2019 року по 31 грудня 2021 року, а також відповідно до науково-дослідницької теми кафедри земельного та аграрного права Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка «Реалізація

гносеологічної функції аграрного та земельного права в юридичній освіті, науці і практиці України та Європейському Союзі» (протокол № 9 від 04 квітня 2024 р.).

Мета і завдання дослідження. Мета дослідження полягає у комплексній розробці науково-теоретичних і законодавчих основ правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні, а також формулювання та обґрунтування практичних пропозицій щодо законодавчого та організаційно-правового забезпечення використання сільськогосподарських земель на умовах майнового найму в сучасних умовах війни та повоєнного відновлення економіки України. Відповідно до мети дослідження були поставлені такі завдання наукового пошуку:

- розкрити теоретико-правові засади та гносеологічні підходи до сучасного наукового розуміння юридичної природи відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в національній правовій доктрині (доктрині аграрного, земельного, екологічного, цивільного та інших галузей права);

- проаналізувати законодавчі засади відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні;

- визначити юридичну природу земельно-майнових відносин у системі права України та відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні як виду земельно-майнових відносин;

- встановити об'єкти, суб'єктів та зміст відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні, що виникають, змінюються і припиняються у здійсненні права на використання сільськогосподарських земель в Україні;

- виявити особливості правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в умовах державно-приватного партнерства в Україні;

– провести науковий аналіз особливостей правового регулювання відносин майнового найму у сфері меліорації земель в Україні;

– розкрити особливості правового регулювання відносин майнового найму у фермерських господарствах в Україні.

Об’єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають у зв’язку із здійсненням фізичними і юридичними особами права на використання земельних ділянок на умовах найму разом насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами та іншими об’єктами, які знаходяться на ній, або без них.

Предметом дослідження є правове регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Методи дослідження. Методологічною основою дисертації виступає система загальних та спеціальних методів наукового пізнання.

За допомогою діалектичного методу здійснено комплексне дослідження правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні у взаємозв’язку з іншими соціально-економічними і правовими чинниками. Формально-логічний метод використано для формулювання понятійно-категорійного апарату дослідження та розкриття змісту таких понять, як «земельно-майнові відносини», «відносини майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення» та ін. Метод аналізу було покладено в основу вивчення наукових підходів до відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, а також виявлення колізій і прогалин у відповідному законодавстві. Метод синтезу застосовувався для оцінки стану нормативного забезпечення у вказаній сфері та визначення напрямів його розвитку. Історико-правовий метод забезпечив можливість здійснення періодизації розвитку законодавства про майновий найм у сфері використання земель сільськогосподарського призначення. Поєднання методів формальної логіки

з порівняльно-правовим аналізом та тлумаченням правових норм дозволило провести науковий аналіз чинного законодавства і сформулювати висновки та рекомендації щодо використання майнового найму земель сільськогосподарського призначення з розташованими на ній багаторічними насадженнями, будівлями і спорудами, іншими об'єктами нерухомого майна на умовах державно-приватного партнерства, у сфері меліорації та за участю фермерських господарств.

Наукова новизна отриманих результатів дисертації полягає в тому, що вона є одним із перших у вітчизняній правовій доктрині комплексним дослідженням проблем правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні, що дозволило обґрунтувати наступні положення, висновки та пропозиції, які виносяться на захист:

Уперше:

1. Зроблено науково-теоретичний висновок, за яким земельно-майнові правовідносини – це врегульовані нормативно-правовими актами, договорами, судовими рішеннями, локальними правовими актами суспільні відносини, що виникають, змінюються і припиняються у зв'язку із здійсненням суб'єктивних прав на земельні ділянки разом з розташованим на них майновими об'єктами, виробничими потужностями, меліоративними системами, гідротехнічними спорудами, цілісними майновими комплексами, інноваційними технологіями та іншим майном фізичних і юридичних осіб, держави, територіальних громад з метою задоволення приватних і суспільних потреб та інтересів у використанні земель різних категорій.

2. Зроблено науково-теоретичний висновок, за яким суспільні відносини у сфері майнового найму з використанням земель сільськогосподарського призначення за своєю юридичною природою є приватно-публічними, мають складну внутрішню будову за об'єктним складом, особливостями правового становища приватних і публічних суб'єктів, здійсненням суб'єктивних прав та виконанням обов'язків,

підставами виникнення, зміни, припинення у різних видах функціонального використання земель сільськогосподарського призначення, а відтак потребують правового регулювання нормами приватного та публічного права відповідно до Конституції України.

3. Доведено, що з наукової точки зору, юридичну природу майнового найму з використанням різного функціонального використання земель сільськогосподарського призначення необхідно розглядати у трьох поєднаних між собою площинах, коли, по-перше, об'єктом майнового найму і предметом договору виступають лише земельні ділянки, масиви сільськогосподарських земель, права на земельні частки (паї), права на невитребувані земельні ділянки; по-друге – земельні ділянки з розташованими на них майновими об'єктами нерухомості, меліорації, об'єктами державно-приватного партнерства, ведення фермерського господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва тощо; по-третє – окремі майнові об'єкти приватної, державної чи комунальної власності.

4. Зроблено висновок про те, що правове регулювання земельно-майнових відносин з використання земель сільськогосподарського призначення має здійснюватися виключно на основі договорів таких видів як: договір оренди земельної ділянки, договір про ДПП, договір концесії на умовах ДПП, договір про використання невитребуваних земельних ділянок, договір про управління державним майном в умовах ДПП, договір про спільну діяльність в умовах ДПП, цивільно-правовий договір за ст. 792 ЦК України.

5. Матеріально-правові особливості регулювання земельно-майнових правовідносин, загалом, та правовідносин щодо використання земель на умовах майнового найму (оренди), зокрема, спричиняють існування окремої сукупності правових норм – міжгалузевого правового інституту земельно-майнових відносин, які потребують комплексного підходу до їх правового

регулювання нормами цивільного, земельного, аграрного, екологічного та іншого законодавства.

6. Запропоновано з метою уніфікації термінології у земельному праві, та розмежування понять «найм», «оренда», «майновий найм» в якості критерію розмежування застосовувати об'єкт договірних відносин. Зокрема, якщо об'єктом договору виступає майно, то ці відносини мають характер договору найму і регулюються нормами ЦК України, якщо об'єктом договору є земельна ділянка, то такі відносини опосередковуються договором оренди земельної ділянки, а визначальними у їх регулюванні є норми ЗК України та Закону України «Про оренду землі», якщо ж об'єктом договірних відносин виступає земельна ділянка разом з розташованим на ній об'єктом нерухомого майна, то такий договір доцільно іменувати договір майнового найму земельної ділянки із комплексним регулюванням нормами земельного та цивільного законодавства.

Удосконалено:

1. Підходи земельно-правової доктрини щодо періодизації розвитку земельного законодавства у царині правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення.

2. Підходи земельно-правової доктрини щодо земельної правосуб'єктності учасників відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, в частині того, що земельна дієздатність фізичних осіб як суб'єктів відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, які мають трудовий та підприємницький характер, може виникати з 14 років.

3. Науково-практичні висновки, що найм (оренда) земельної ділянки є однією із правничих форм користування землею, яка базується на юридичній моделі здійснення права власності на землю Українського народу та інші природні ресурси, на основі принципу рівності у забезпеченні доступу до

використання землі у поєднанні з працею людини на землі та використанням людських знань.

Набули подальшого розвитку:

1. Підходи земельно-правової та аграрно-правової доктрини щодо сфер державно-приватного партнерства та вдосконалення суб'єктного складу відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення на засадах державно-приватного партнерства.

2. Підходи земельно-правової та аграрно-правової доктрини щодо класифікації прав та обов'язків суб'єктів відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення.

3. Пропозиції щодо внесення змін до законів України «Про державно-приватне партнерство», «Про фермерське господарство», «Про меліорацію» та інших нормативно-правових актів, розробки та прийняття Рекомендацій щодо консервації та розконсервації меліоративних систем та її окремих інфраструктурних об'єктів для господарюючих суб'єктів всіх форм власності.

Практичне значення отриманих результатів. Результати цього дисертаційного дослідження можуть бути використані:

– у науково-дослідній діяльності – для подальшого розроблення питань удосконалення правового регулювання використання земель сільськогосподарського призначення на умовах майнового найму в Україні;

– у правотворчості – для вдосконалення чинного законодавства України у сфері правового регулювання використання земель сільськогосподарського призначення на умовах майнового найму в Україні;

– у правозастосовній діяльності – для покращення практичного застосування правового регулювання використання земель сільськогосподарського призначення на умовах майнового найму в Україні;

– у навчальному процесі – при підготовці підручників і навчальних посібників з дисципліни «Земельне право», «Аграрне право», «Цивільне право».

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійною, завершеною науковою роботою. Сформульовані теоретичні положення, висновки та пропозиції отримані автором самостійно.

Апробація матеріалів дисертації. Наукові розробки та висновки, отримані за результатами наукового дослідження, були предметом обговорення на кафедрі земельного та аграрного права Науково-навчального інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка (протокол №8 від 21 лютого 2025 р.), використані під час проходження асистентської практики. Результати дослідження були оприлюднені на: Всеукраїнській науково-практичній конференції «Перші наукові читання з сучасних проблем земельного, аграрного та екологічного права крізь призму творчої спадщини професора Василя Лук'яновича Мунтяна» (м. Київ, 04 квітня 2024 року), Міжнародній мультидисциплінарній науковій інтернет-конференції «Дев'яносто четверті економіко-правові дискусії» (м. Львів, Україна, м. Опольце, Польща, 25-26 лютого 2025 р.).

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається із вступу, трьох розділів, поділених на вісім підрозділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. **Загальний обсяг дисертації** становить 236 сторінок, з них основний текст становить 200 сторінок, список використаних джерел налічує 294 найменування, додаток – 2 сторінки.

РОЗДІЛ 1. НАУКОВО-ТЕОРЕТИЧНІ ТА ЗАКОНОДАВЧІ ЗАСАДИ ВІДНОСИН МАЙНОВОГО НАЙМУ В СФЕРІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

1.1. Гносеологія правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні

Дослідження проблем правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання сільськогосподарських земель в Україні зумовлює необхідність проведення аналізу джерельної бази. Це дозволить оцінити стан наукової розробки даної проблематики, визначити основні напрямки та методологію подальшого наукового пошуку та сприятиме забезпеченню об'єктивності та достовірності одержаних результатів.

Хронологія огляду наукових джерел охоплює період з моменту проголошення незалежності України – 24 серпня 1992 року і дотепер.

Насамперед, варто зазначити, що відносини майнового найму у сфері використання землі переважно досліджуються через один з основних правових інститутів земельного права – правовий інститут землекористування (оренди землі).

В юридичній літературі чисельними є наукові доробки, в яких висвітлюються історико-правові аспекти становлення майнового найму у сфері використання землі [1, с. 51-56; 2, с. 1-7; 3, с. 86-91; 4, с. 63-67; 5, с. 419-422; 6; 7, 8], адже як слушно зазначає В.В. Носік, «від часів Римського права й до сьогодні проблеми, щодо меж здійснення права власності на землю (*а відповідно, і похідних прав – прим. Б.К.*), були і залишаються актуальними для громадян, держави і суспільства», що зумовлено «об'єктивною необхідністю у використанні землі та її природних ресурсів

для задоволення життєвих потреб і суперечливих приватних, державних, громадських, суспільних інтересів» [9, с. 141].

Як зазначає О. А. Гавриленко, майновий найм (оренда) у сфері використання землі на теренах України (території античних держав Північного Причорномор'я) відомий з давніх часів, що підтверджується частиною мармурової плити III ст. до н. е., на якій було вибито напис про оренду (та/чи) продаж земельних ділянок, яким регулювались тогочасні цивільно-правові та земельно-правові відносини [10, с. 138-139].

Еволюцію договірних відносин найму на території України, у тому числі і майнового найму (оренди) земельної ділянки, та етапи рецепції положень про *locatio-conductio* (договір найму) в праві України дослідив М. М. Миньо [11]. Вивчаючи право Київської Русі та Галицько-Волинської держави; Польського королівства, Великого князівства Литовського та Речі Посполитої; Української козацької держави та Запорізької Січі; Російської імперії та Австрійської (Австро-Угорської) монархії; УНР, ЗУНР та Польщі в міжвоєнний період; УРСР та сучасної України, автор прийшов до обґрунтованого висновку, про одночасне виникнення на українських землях договору найму разом з приватною власністю під час формування римського права, рецепція положень римського права про *locatio-conductio* виступала лише однією із особливостей розвитку даних договірних відносин на території України, а їх розвиток залежав «не лише від волі законодавця та розробок юридичної науки, а й був нерозривно пов'язаний із загальним розвитком цивілізації, зокрема з науково-технічним прогресом» [11, с. 143-144, 199-200].

Третяк Т. О. та Ставнюк В. В. досліджуючи правову природу договору найму (оренди) земельної ділянки за римським правом, зазначають, що сучасне розуміння відносин майнового найму (оренди) у сфері використання земельної ділянки за нормами цивільного та земельного законодавства а також судової практики свідчить про змішування зобов'язального права оренди та речевих прав, що вносить невизначеність

щодо характеру обов'язку орендодавця та правових наслідків порушення договору оренди, а відповідно і способів їх захисту. Автори прийшли до слушного висновку про надзвичайну суперечливість чинного законодавства та необхідність його окремого розгляду [12].

Враховуючи тривалу заборону орендних відносин у колишньому Радянському Союзі, наукові пошуки в царині відносин майнового найму у сфері використання земель активізувались наприкінці 80-х років минулого століття, після видання Указу ПВР СРСР від 07 квітня 1989 р. «Про оренду та орендні відносини в СРСР» [13] та прийняття Основ Законодавства Союзу РСР та соціалістичних республік про оренду від 23 листопада 1989 р. [14], якими було скасовано заборону на оренду земельних ділянок. Н. І. Титова в монографії «Продовольча проблема: земля, праця (правові аспекти)» (1989 р.) [15] наголошує на необхідності розвитку орендних відносин в сфері землекористування з огляду на ряд не лише економічних та екологічних а й соціально-організаційних аспектів. Закріплення на рівні законодавства оренди як прогресивної форми господарювання, яка полягає у строковому та оплатному господарському використанні земельної ділянки, розширення кола суб'єктів орендних земельних відносин шляхом відродження фермерських господарств, на думку вченої, сприятиме забезпеченню раціонального використання земель сільськогосподарського призначення в процесі вирішення продовольчої проблеми [15, с. 50-54].

Початок наукових досліджень правового регулювання використання земель на основі майнового найму (оренди) справедливо пов'язують з розвитком доктрини земельного та аграрного права. Як зазначає В. В. Вилегжаніна [16, с. 25], «першою монографією, присвяченою оренді землі в Україні, стала робота професора О. О. Погрібного «Селянські господарства і оренда (організаційно-правові питання)» (1992 р.) [17], в зазначеній роботі вчений розкрив сутність оренди, яка полягає у поєднанні володіння та користування орендованим майном, зміст, види, форми орендних відносин, а також визначив, що оренда як одна із форм землекористування відіграє

важливу роль для розвитку селянських (фермерських) господарств [17, с. 143]. Як влучно зазначила Н. В. Ільницька – «показав правомірний генетичний зв'язок земельних відносин із орендними та фермерськими відносинами» [18, с. 4].

Зважаючи на те, зауважує Н. І. Титова, що Закон України «Про оренду землі» першочергово виокремив здійснення підприємницької діяльності як один із основних видів цільового призначення оренди землі, а селянські (фермерські) господарства є найбільш типовими представниками аграрного підприємництва, то очевидно, що оренда землі має для них виняткове значення [19, с. 31]. Важко не погодитись з висновками Н. І. Титової та О. О. Погрібного, водночас на сьогодні розуміння правової природи майнового найму у сфері використання землі буде неповним без з'ясування сутності земельно-майнових відносин у фермерських господарствах з огляду на нову редакцію Закону України «Про фермерське господарство», який закріплює нові підходи до регулювання орендно-майнових відносин фермерських господарств, суттєві зміни земельного законодавства у зв'язку з відкриттям ринку земель сільськогосподарського призначення та роль фермерських господарств у реалізації цілей сталого розвитку загалом та подолання бідності зокрема.

Важливий внесок у розвиток правової доктрини про відносини майнового найму (оренди) у сфері використання земель зробили вчені у галузі земельного та аграрного права: Н. І. Титова, О. О. Погрібний, В. В. Носік, М. В. Шульга, М. Я. Ващишин, М. М. Бахуринська, М. С. Долинська, Т. О. Коваленко, В. М. Єрмоленко, Н. В. Ільницька (Ільків), В. І. Федорович, О. Г. Боднар, М. І. Балащенко, Т. О. Третяк, Р. І. Марусенко, А. М. Мірошниченко, В. В. Янчук, В. З. Янчук, В. І. Семчик, В. А. Сонюк, П. Ф. Кулинич, М. С. Щербина, О. С. Панасюк та інші вчені.

Перехід до ринкової економіки, початок чергової земельної та аграрної реформ на початку 90-х років минулого століття, спрямованих на роздержавлення земель та становлення нових організаційно-правових форм

господарювання, активізували дослідження орендних відносин у сфері використання земель та становлення інституту найму (оренди) землі як правового інструменту забезпечення ринкового обігу земельних ділянок.

Як зазначає М. В. Шульга, закріплені в минулому правові основи земельних відносин після прийняття Конституції України, Земельного кодексу України стали гальмом для вирішення окремих питань ефективного використання земель в умовах формування ринкової економіки, що зумовлює необхідність теоретичних досліджень та правового закріплення відносин залучення частини земель в майновий товарообіг, визначення меж свободи землевласників і землекористувачів та доцільності збереження окремих функцій державного управління в зазначеній сфері. В монографії «Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах» (1998 р.) [20], автор поставив саме таку мету. Значна увага в дослідженні приділена особливостям землі як об'єкта договору оренди. Адже земля, як зазначає М. В. Шульга, незважаючи на включення її в цивільний обіг, не є майном в загальноприйнятому розумінні, вона залишається найважливішим елементом екосистеми, особливим видом природного багатства та є самостійною соціальною цінністю [20, с. 131-133]. Цим пояснюється наявність і нині в договірних орендних відносинах публічного-правових елементів правового регулювання, пов'язаних зі здійсненням контролю за використанням земель, зобов'язань сторін щодо охорони земель, використання земельної ділянки відповідно до цільового призначення та ін.

Шляхом аналізу правової природи оренди землі як специфічної форми її використання, вчений прийшов до висновку про її земельно-правовий характер та належність відносин у сфері орендного землекористування до предмету, перш за все, земельного законодавства, а застосування цивільно-правових норм здійснюється виключно у тих випадках, якщо зазначені відносини не регулюються нормами земельного законодавства, тобто має місце їх субсидіарне застосування [20, с. 132-133].

В 2001 р. Н. В. Ільницькою в кандидатській дисертації на тему «Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти» [21] було зацентовано увагу на проблемах оренди сільськогосподарських земель, проаналізовано правовий режим об'єкта земельно-орендних відносин (таких як, землі сільськогосподарського призначення, земельні ділянки, землі); розкрито юридичну природу оренди земель шляхом виокремлення її юридичних ознак та запропоновано авторську дефініцію поняття оренди земель; особлива увага приділена аналізу історико-правових передумов становлення оренди сільськогосподарських земель в Україні та її нормативно-правовому регулюванню в сучасний період. Вчена обґрунтовує необхідність спеціального регулювання відносин оренди земель сільськогосподарського призначення як особливої форми землевикористання в окремому розділі Закону України «Про оренду землі» [21, с. 85]. На основі проведеного дослідження авторка констатує, що розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві є основою для формування нового аграрного економічного укладу на селі, який є перспективним для подальшого розвитку в Україні [21, с. 16].

Висновки, запропоновані вченою, в подальшому були розвинені як в одноособовій монографії [22] так і в окремому розділі науково-навчального посібнику [23] через призму реалізації прав людини шляхом забезпечення реального доступу до праці на сільськогосподарських землях фермерам та іншим суб'єктам, зайнятим в сільському господарстві. Оренда, як зазначає Н. В. Ільницька, може і повинна стати «зв'язуючою ланкою між суб'єктом, який бажає працювати на землі, і власником земель, надаючи можливість їм на взаємовигідних умовах використовувати землі» [24, с. 3].

Поширення практики оренди земельних часток (паїв), зумовленої заходами, які були спрямовані на виконання Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 р., що, безумовно, вплинуло і на розвиток наукових досліджень. Правовим аспектам реструктуризації недержавних

сільськогосподарських підприємств присвячена кандидатська дисертація Т. О. Коваленко, одним із напрямків яких авторка виокремлює «зобов'язання сільськогосподарських підприємств укласти зі своїми членами договори оренди земельних часток (паїв) та майнових паїв, що має за мету створення приватно-орендних підприємств» [25, с. 24]. Це була одна із перших робіт, в якій комплексно досліджувався правовий режим нового об'єкта земельних відносин – земельної частки (паю) (надалі – ЗЧП), особливості реалізації права на ЗЧП шляхом укладення договорів оренди, використання майнових паїв на орендних засадах тощо. Визначення ЗЧП, запропоноване В. В. Носіком та Т. О. Коваленко [26] залишається актуальним і нині.

Досліджені особливості договору оренди ЗЧП та правової природи ЗЧП, дозволили Т. О. Коваленко зробити висновок, що «договірне використання суб'єктами аграрного підприємництва ЗЧП колишніх членів сільгоспідприємств має правову природу, відмінну від договору оренди майна, в тому числі земельних ділянок», а в основу використання ЗЧП має бути покладена запропонована Проектом приватизації землі та реорганізації колективних сільськогосподарських підприємств модель «договорів ренти ЗЧП» чи «договорів про рентні платежі» [25, с. 76]. Зазначена пропозиція так і не знайшла практичної реалізації через відсутність належного законодавчого регулювання.

В дисертації «Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні» (2003) О. В. Глотова обґрунтовує земельно-правову природу оренди земельної ділянки. Авторка пропонує для розмежування сфери регулювання відносин нормами земельного та цивільного права залежно від розуміння землі як об'єкта правового регулювання. Суспільні відносини, в яких об'єктом правового регулювання виступає земля як нерухоме майно, є предметом регулювання цивільного права, якщо ж земля виступає як головне національне багатство та природний ресурс, такі відносини регулюються земельним правом. При цьому, в ЗК України, на думку дослідниці, мають бути визначені випадки, що допускають

регулювання земельно-орендних відносин нормами ЦК України [27, с. 144]. В подальшому ці висновки були розвинені нею в монографії «Правове регулювання угод із земельними ділянками в Україні» (2008 р.) [28], в якій аналізувались загальні питання оренди земельних ділянок, історичні передумови формування орендних відносин, особливості інституту суборенди, співвідношення норм цивільного та земельного права у сфері правового регулювання угод із земельними ділянками та інші питання [28, с. 172–177].

Важливе значення в контексті досліджуваної проблематики має монографія В. В. Носіка «Право власності на землю Українського народу» (2006 р.) [29], в якій вчений шляхом вивчення, використання та узагальнення методологічних засад теорії власності та права власності, теоретичних джерел, нормотворчої і правозастосовної практики у сфері регулювання земельних відносин, порівняльного аналізу конституційної концепції права власності на землю з нормами чинного земельного законодавства науково довів «необхідність, можливість та реальність законодавчого забезпечення та реалізації юридичної концепції права власності на землю та регулювання земельних відносин, яка базується на праві власності народу на землю». Вчений обґрунтував, що в широкому розумінні юридична природа права громадян користуватися землею як об'єктом права власності Українського народу дає підстави вважати, що Конституція України не виключає можливості громадянам реалізувати зазначене суб'єктивне право на відповідному юридичному титулі, в тому числі і на праві оренди, якщо це передбачено законом [30, с. 137, с. 299].

Ряд досліджень в аграрно-правовій та земельно-правовій науці присвячено особливостям оренди окремих категорій земель або ж питанням набуття та реалізації права оренди, захисту прав орендарів та орендодавців земельних ділянок та іншим аспектам. Зокрема, О. С. Лисанець в дисертації «Земельно-правові засади городництва громадян» (2006) обґрунтував, що правові приписи, присвячені правовому регулюванню використання

земельних ділянок для городництва громадян, складають певну сукупність, яку можна вважати субінститутом орендного користування землями сільськогосподарського призначення, а оренда – це єдина форма реалізації громадянами-городниками їх земельних прав [31, с. 9]. В. А. Поліщук в дисертації «Правове регулювання сільськогосподарського садівництва в Україні» (2016), досліджуючи правовий режим земель сільськогосподарського призначення разом з багаторічними плодовими насадженнями як об'єкта аграрних орендних правовідносин, порушує проблемні питання, пов'язані з визначенням юридичної долі багаторічних насаджень (саду), які є власністю орендаря земельної ділянки [32, с. 84]. В цій частині варто звернути увагу на судову практику, яка склалась, щодо вирішення спорів щодо земельних ділянок разом з багаторічними насадженнями. Так, КГС у складі ВС у постанові від 29 січня 2025 року у справі № 904/8306/21 [293] зазначив, що «фруктовий сад (багаторічні насадження) не може розглядатися як окремий об'єкт права власності без земельної ділянки, на якій він розташований». В своєму рішенні КГС у складі ВС послався на висновок Верховного Суду України, викладений у постанові від 25 лютого 2015 року у справі № 6-14цс15, про те, що «багаторічні насадження не можуть розглядатися як окремий об'єкт права власності без земельної ділянки, на якій вони розташовані, оскільки є складовою частиною цієї земельної ділянки» [294].

О. С. Федотова (2013), досліджуючи правовий режим земель річкового та морського транспорту України, висвітлює окремі аспекти укладання договорів оренди земельних ділянок річкового і морського транспорту, акцентує увагу на подальшій правовій долі об'єктів, збудованих на орендованій землі, після закінчення строку дії договору оренди, підтримує позицію, що в перспективі доцільно у законодавстві втілити концепцію «єдиного об'єкта нерухомості» [33, с. 114-118]. Особливості використання земельних ділянок для вирощування кормів для худоби в Україні на підставі договору оренди та інших видів землекористування розкрила Т. О.

Магомедова (2020), зазначаючи при цьому, що мета такого використання не обмежується суто господарськими цілями, а включає також соціальні та екологічні [34, с. 4] .

Структура та особливості підстав набуття громадянами України права оренди землі а також обмежених речових прав на землю розглядаються в дисертації К. О. Дремлюги «Підстави набуття прав на землю громадянами України» (2010 р.) [35] , а особливості виникнення права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах та специфіка переходу права оренди земельної ділянки при переході права власності на об'єкти нерухомості досліджувались Д. Л. Ковачем «Правове регулювання виникнення земельних прав» (2016) [36, с. 139-164] .

Варто звернути увагу, що активізація наукових досліджень проблемних питань орендних відносин щодо використання сільськогосподарських земель була зумовлена такими чинниками як: мораторій на продаж земель товарного сільськогосподарського призначення та завершальний етап реформування недержавних сільськогосподарських підприємств і приватизації державних сільськогосподарських підприємств, що пов'язувався із роздержавленням земель.

Серед досліджень, які присвячені правовим питанням орендних відносин у сфері охорони та використання земель сільськогосподарського призначення, заслуговує на увагу науковий доробок П. Ф. Кулинича, який в монографії «Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні» (2011), показує становлення земельно-орендних відносин, обґрунтовує доцільність надання права оренди земель сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь) з метою товарного сільськогосподарського виробництва обмеженому колу суб'єктів. З поміж фізичних осіб, на думку вченого, це мають бути громадяни, за умови ведення ними фермерського господарства, щодо юридичних осіб – виключно, якщо основний вид діяльності полягає у вирощуванні сільськогосподарських культур, а також їх переробці та

реалізації. Заслужують на підтримку пропозиції вченого про необхідність вдосконалення організаційно-правового механізму контролю за господарською діяльністю аграрних товаровиробників в частині відновлення, збереження а також підвищення якісного стану сільськогосподарських угідь [37, с. 371–372] .

Окремі аспекти здійснення права оренди на сільськогосподарських землях були предметом наукового пошуку Е. С. Юрченко. В монографії «Право сільськогосподарського землекористування в Україні: теоретичні та практичні аспекти» (2019) [38] авторка звертає увагу на домінування права оренди землі серед інших прав сільськогосподарського землекористування та обґрунтовує висновок, що орендна форма ринку сільськогосподарських земель є найбільш прийнятною [38, с. 117, 119].

Важливе значення в контексті досліджуваної проблематики має дисертація О. С. Панасюка «Захист прав орендаря і орендодавця землі» (2020) [39] , в якій автор представив правову характеристику прав орендаря та орендодавця земельної ділянки як об'єкта захисту, класифікувавши їх на економічні, організаційні та організаційно-економічні. Проаналізував зміст та механізм захисту прав орендаря та орендодавця земельної ділянки (підстави, способи та форми, у яких здійснюється зазначений захист). Окрема увага в дисертації приділена засобам захисту прав орендаря та орендодавця землі та особливостям їх застосування у земельних відносинах.

В доктрині земельного права окремий напрям становлять дослідження використання земельних ділянок як об'єктів нерухомості (земельної нерухомості) на умовах майнового найму (оренди). Ще до прийняття чинного Земельного кодексу України В.В. Носік (2000) звертав увагу, що законодавче закріплення землі як первинного і абсолютно необхідного елемента нерухомого майна має важливе теоретичне та практичне значення для регулювання земельно-майнових відносин у ринкових умовах. «Адже без землі немає нерухомості. Всі інші об'єкти на землі визнаються нерухомістю, якщо їх не можна відокремити від землі без заподіяння значної шкоди. Земля

завжди сама по собі, внаслідок об'єктивних факторів, є нерухомістю, незалежно від того, розміщено чи ні на ній інше майно» [40, с. 432–499].

О. Г. Бондар в дисертації «Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України» (2005) [41] надав аналіз правовому регулюванню земельних відносин майнового характеру (Розділ 3) шляхом визначення правового режиму такого об'єкта правового регулювання як земельна нерухомість, висвітлив спільні та відмінні риси земельної нерухомості та нерухомого майна та дослідив співвідношення земельного та цивільного права, якщо об'єктом правового регулювання виступають земельні відносини майнового характеру.

Окремі проблемні питання переходу прав землекористування у разі переходу права власності на об'єкти незавершеного будівництва порушував В. В. Носік, його висновки щодо даної проблематики в подальшому частково були враховані в ст. 120 ЗК України, зокрема щодо зобов'язання органів державної влади та місцевого самоврядування на вчинення всіх юридично значимих земельно-процесуальних дій щодо передачі особі, якій об'єкт незавершеного будівництва належить на праві власності, земельної ділянки за належним цільовим та функціональним її використанням [42, с. 121].

В дисертації М. С. Щербини «Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані» (2016) [43], авторка зазначає, що в Україні не повною мірою реалізується принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, та пропонує під зазначеним принципом розуміти «реалізовану у правовому регулюванні основоположну правову ідею, за якою земельна ділянка та об'єкти нерухомості, які на ній розташовані, одночасно беруть участь в обороті, хоча й розглядаються як окремі об'єкти (речі)» [44, с. 7].

В доктрині аграрного права становлення орендних відносин у сфері сільськогосподарського виробництва досліджував В. А. Сонюк [45; 46]. Вчений звертав увагу на аграрно-правові особливості договорів оренди землі та інших сільськогосподарських об'єктів (майна) як різновиду інвестиційних

договорів, що слугують засобом вкладення інвестицій і формою здійснення інвестування [45, с. 123]. В подальшому ці ідеї були розвинуті у дисертаційному дослідженні М. О. Ковальчука «Земля як об'єкт інвестиційних правовідносин» (2014), який обґрунтував, що право на оренду землі є однією із правових форм використання земельних ділянок як об'єктів інвестиційного розвитку на відповідних територіях [47, с. 11].

Обґрунтовуючи концепцію аграрних майнових відносин, В. М. Єрмоленко зазначає, що «сільськогосподарські земельні ділянки, не дивлячись на їхню унікальність, що утворюється сукупністю природних, економічних, політико-правових, соціально-культурних та юридичних ознак, все таки є нічим іншим, як специфічним майном сільськогосподарського призначення» [48, с. 43], виокремлення земельних відносин у предметі аграрного права тільки підкреслює їх первісність, важливість та особливість у складі аграрних майнових відносин. Вчений наводить ознаки майна сільськогосподарського призначення, які поширюються і на землі сільськогосподарського призначення [49]. Зазначені висновки, безумовно, заслуговують на увагу, проте зважаючи на особливості земельних ділянок (будь-яких категорій), як об'єкта правовідносин, які виникають у сфері застосування майнового найму, є підстави виокремити земельно-майнові відносини, та провести їх аналіз.

Ряд досліджень присвячено особливостям використання земель на умовах майнового найму (оренди) окремими виробниками сільськогосподарської продукції [50, с. 232-233 ; 51, с. 38-40 ; 52, с. 112-119 ; 53, с. 76-80 ; 54, с. 61-90 та ін.]. Зокрема, на рівні дисертацій та монографій проблеми реалізації права орендного землекористування фермерськими господарствами досліджувала М. Я. Ващишин «Земельні правовідносини у селянських (фермерських) господарствах» (2000) [55] та М. І. Долинська (2005) [56], а М. В. Шульга та П. Ф. Кулинич, характеризуючи правовий режим земель для ведення фермерського господарства, зазначили, що «право фермерського господарства на земельну ділянку, надану його голові

(засновнику) чи іншому члену, є нетиповим правом на землю, оскільки його не можна кваліфікувати ані як речове, ані як зобов'язальне право» [57, с. 129]. Окремі аспекти орендних правовідносин за участю сільськогосподарських підприємств (колективних, приватних (приватно-орендних), державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, аграрних господарських товариств) було висвітлено в роботі В. Я. Даниліва «Земельні правовідносини в сільськогосподарських підприємствах» (2010) [58].

Особливості використання земель комунальної власності на умовах майнового найму (оренди) стали предметом наукового пошуку О. Г. Поліщука, який в дисертації «Правові засади набуття земельних ділянок комунальної власності у користування в Україні» (2014) [59] охарактеризував набуття комунальних земель на праві користування в Україні як правового явища, визначив особливості правового забезпечення окремих процедур набуття права користування щодо цієї категорії земельних ділянок, які можуть здійснюватись як із застосуванням конкурентних засад так і без їх застосування, проаналізував повноваження та взаємовідносини органів державної виконавчої влади та органів місцевого самоврядування при набутті земельних ділянок комунальної власності у користування.

Комарова О. С. в дисертації «Правове регулювання залучення земельних ділянок комунальної форми власності у господарський обіг» (2012) [60], досліджує право оренди земельних ділянок комунальної власності як одну із форм залучення земель до господарського обігу та акцентує увагу на земельно-орендних відносинах, які залишаються незмінно важливими для ефективної організації господарського життя та наповнення місцевих бюджетів [60, с. 112].

Аналіз однієї з істотних умов договору оренди земельної ділянки – орендної плати, з точки зору реалізації принципу платності землекористування, було здійснено М. Д. Говорун «Реалізація принципу

платності землекористування за земельним законодавством України» (2021) [61].

Ряд досліджень присвячено висвітленню чинної системи речових прав на землю. Зокрема, Т. Є. Харитонова виокремила відмінності речових прав на земельну ділянку й оренди, вказавши на зобов'язальний характер останньої [62, с. 85], а М. І. Балаценком було узагальнено підстави для віднесення права оренди землі за чинним законодавством до речових прав. Разом з тим, автором обґрунтовується, що такий стан справ шкодить обігу і має бути виправлений. З огляду на це, запропоновано відмовитись від обов'язкового закріплення речового характеру оренди землі, зі скасуванням Закону України «Про оренду землі» та імплементацією австрійського досвіду (коли оренда є речовою за умови її факультативної державної реєстрації). Тим самим забезпечуватиметься можливість зобов'язального користування землею, яке наразі юридично належним чином не закріплене [63, с. 4] .

В доктрині екологічного права відносини майнового найму у сфері використання земель, були предметом досліджень В. І. Андрейцева [64] , А. К. Соколової [65], І. І. Каракаша [66], М. В. Краснової [67; 68] та ін. Зокрема, В. І. Андрейцев та І. І. Каракаш звертали увагу на особливості правового режиму земельної ділянки як об'єкта відносин землекористування, А. К. Соколова аргументувала наукову позицію про існування самостійного еколого-правового договору в системі договорів, визначила його природу та ознаки, серед яких пріоритетність і обов'язковість додержання сторонами вимог екологічних нормативів. М. В. Краснова вивчала договірні відносини природокористування з точки зору взаємодії суспільства і природи та вказувала на необхідність розвитку договірних відносин на основі Концепції сталого розвитку, яка має стати методологічною основою для усіх суспільних наук [68, с. 13]. Безперечно, особливості правового режиму земельної ділянки як природного ресурсу та основного національного багатства України впливають і на специфіку відносин майнового найму у сфері використання земель, водночас їх функціонування на засадах сталого

розвитку в правовій доктрині комплексно не досліджувалося, що актуалізує необхідність висвітлення даного аспекту у межах цієї дисертації.

В цивільно-правовій науці проблематика даної дисертації досліджувалась в роботах О. В. Дзери [69], Т. В. Боднар [70], О. О. Отраднної [71, с. 120-139], Р. А. Майданика [72], Н. С. Кузнецової [73], І. В. Борщевського [74], В. В. Луця [75], В. В. Вилегжаніної [76], Р. М. Гнідана [77], В. Я. Романіва [78], В. І. Нагнибіди [79], М. М. Миньо [11], А. Г. Брунь [86] та ін.

Позитивний вплив на розвиток наукової думки щодо майнового найму у сфері використання земель в цивільному праві справило прийняття у новій редакції Цивільного кодексу України (2003 р.). В дисертації І. В. Борщевського «Договір найму (оренди) нерухомого майна» (2004) [74], другий розділ якої було присвячено договору найму(оренди) земельної ділянки, традиційно, порушується питання про правову природу договору найму (оренди) земельної ділянки. На думку автора, сферою регулювання цивільного права мають опосередковуватись наступні види відносин між сторонами договору найму (оренди): 1) про передачу земельної ділянки; 2) щодо істотних умов договору, 3) щодо сплати орендної плати; 4) щодо припинення договору. Сфера регулювання земельного права має охоплювати особливі обов'язки сторін договору в частині дотримання зобов'язань з використання землі, збереження її якісного стану та відповідальності за порушення цих умов [74, с. 48]. Такої ж думки і В. В. Вилегжаніна, яка вважає, що майнові відносини мають врегульовуватись нормами цивільного законодавства, а земельним – закріплюватись правила про обмеження прав власників земель у сфері відчуження земель (продажу, дарування, спадкування, міни тощо), зважаючи на особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення та необхідність охорони надзвичайно цінних ґрунтів [76, с. 98]. Наразі щодо зазначеної проблематики немає єдності серед вчених як в галузі земельного так і цивільного права. Так, на думку Н. І. Титової «договори щодо земельних ділянок лише генетично

походять від цивільно-правового договору, але за своєю спеціальною сутністю є земельно-правовими» [80, с. 72-73]. Т. О. Коваленко зазначає, що цивільне законодавство регулює загальні положення про договір оренди, а земельне – особливості передачі в оренду земельних ділянок [81, с. 395]. На думку А. М. Мірошніченка, положення цивільного законодавства можуть застосовуватись у разі відсутності спеціальних положень про оренду землі у земельному законодавстві [82, 239].

В доктрині екологічного права М. В. Краснова, обґрунтовуючи юридичну природу договорів у сфері використання природних ресурсів, в тому числі і договору оренди земельної ділянки, вказує на розуміння договору, передусім, як цивільно-правової категорії, з огляду на те, що загальне поняття, юридичні ознаки, види договорів, порядок їх укладення та виконання наводяться у ЦК України. Водночас, договори у галузі використання природних ресурсів, охорони навколишнього природного середовища та забезпечення екологічної безпеки, на думку вченої, є екологічними договорами, оскільки для регулювання суспільних правовідносин, що виникають, застосовуються правові форми – державний нагляд (контроль), екологічна експертиза, ліцензування (видача спеціальних дозволів) і т. ін. [68, с. 32-34].

Представники господарсько-правової науки також обґрунтовують публічно-правову природу окремих видів договорів як підставу їх галузевої належності [83]. Ю. О. Серебрякова та М. Л. Шелухін зазначають, що «норми ЦК України застосовуються до відносин оренди за відсутності регулювання відповідного аспекту орендних відносин у Законі та ГК України. Зокрема, до таких аспектів можна віднести положення про форму договору оренди, права орендаря на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт оренди, позовну давність, що застосовується до вимог, які впливають з договору найму, та ін.» [84, с. 19].

Р. М. Гнідан [77, с. 52] та В. Я. Романів [78, с. 56] вважають, що договір оренди земельної ділянки є різновидом договору найму і є виключно

цивільно-правовим договором. Водночас в теорії цивільного права залишається панівною позиція про регулювання майнових відносин щодо земельних ділянок нормами ЦК України, що «жодним чином не применшує ролі ЗК України, положення якого покликані встановити саме особливості правового регулювання на основі імперативності та адміністративної підпорядкованості» [74, с. 96-97].

Поділяємо і підтримуємо підхід В. В. Носіка про те, що «не можна вести мову про пріоритетність одних норм над іншими, адже особливості землі як об'єкта правовідносин зумовлюють застосування таких норм і методів правового регулювання, які в сукупності своїй забезпечуватимуть реалізацію суб'єктами їх прав на землю, захист їх законних інтересів відповідно до Конституції України» [85, с. 153].

Актуальними на сьогодні залишаються порушені І. В. Борщевським в дисертації питання щодо правового регулювання відносин майнового найму об'єктом яких виступає садиба. Автор порушує питання про необхідність визначення норм, які слід застосовувати, якщо виникають відносини оренди (найму) садиби, адже ЦК України відносить садибу до складного об'єкту (ст. 188 ЦК України), який утворено з декількох окремих, якими можуть виступати земельна ділянка, житловий будинок, господарсько-побутові будівлі, наземні і підземні комунікації, багаторічні насадження тощо. В даному випадку, на думку автора, має місце комплексне застосування норм, що регулюють відносини оренди землі, та норм, які регулюють відносини найму житла. Враховуючи відсутність єдиного підходу до врегулювання відносин найму житла та найму (оренди) землі та будівель та інших капітальних споруд, вчений обґрунтовує необхідність окремого спеціального регулювання нормами ЦК України відносин щодо найму (оренди) садиби. Спеціальне регулювання має закріпити співвідношення норм про оренду землі, з нормами про найм (оренду) будівель та споруд, а також норм щодо найму (оренди) житла, з нормами про найм (оренду) майна. Визначальним, на думку автора, при закріпленні пріоритетності відповідних норм має бути

цільове призначення об'єктів, які утворюють садибу. Автор зазначає: «якщо земельна ділянка виділялась для будівництва та обслуговування жилого будинку, пріоритет повинні мати норми, якими врегульовані відносини щодо найму (оренди) житла. А якщо, земельна ділянка відводилась для ведення фермерського господарства, особистого підсобного господарства тощо, а житловий будинок та інші споруди будувались саме для обслуговування цієї земельної ділянки, то пріоритет повинні мати норми земельного законодавства» [74, с. 70-71]. Зазначене твердження є дискусійним, адже земельне право не обмежується лише правовим регулюванням відносин у сфері використання земель сільськогосподарського призначення. Земельний фонд України відповідно до ст. 19 ЗК України передбачає дев'ять категорій земель, серед яких і землі громадської та житлової забудови, які за своїм функціональним, цільовим призначенням призначені для будівництва та обслуговування жилого будинку.

В доктрині цивільного права також наявні дослідження, присвячені особливостям майнового найму (оренди) окремих категорій земель.

В дисертації А. Г. Брунь «Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення» (2004) [86] з'ясовано поняття та місце договору оренди земельної ділянки в системі цивільно-правових договорів. Авторка відстоює тезу, що договір оренди земельної ділянки є цивільно-правовим договором і різновидом договору майнового найму з притаманними характерними рисами. Зокрема, 1) є підприємницьким договором; 2) суб'єктами договору (орендарем) можуть бути особи, які є суб'єктами підприємницької діяльності та мають досвід роботи в сільському господарстві; 3) земельна ділянка, як спеціальний предмет, може бути використана тільки за цільовим призначенням; 4) державна реєстрація договору; 5) ефективне використання земельної ділянки є зобов'язанням орендаря. Варто зазначити, що ряд висловлених положень є дискусійними, потребують додаткового обґрунтування та наразі не відповідають чинному законодавству. Для прикладу, наразі земельне та аграрне законодавство не

передбачає обов'язковою вимогою орендаря земельної ділянки сільськогосподарського призначення статус суб'єкта підприємницької діяльності та досвід роботи у сільському господарстві. Водночас, варто частково підтримати висновки щодо тенденцій розвитку правового інституту оренди землі, які полягають у розширенні повноважень орендаря до перетворення його в «квазівласника»; поступовому розвитку наднаціонального законодавства (на основі Спільної аграрної політики ЄС), що сприятиме євроінтеграції України; вдосконаленні контролю держави за структурою сільськогосподарського виробництва [87, с. 6-7]. Стосовно останньої тези слід зауважити, що у зв'язку з процесами дерегулювання господарської діяльності у сільському господарстві, юридична природа державного контролю у сфері сільськогосподарської діяльності зазнала суттєвих змін.

Аналізу нової договірної конструкції – «договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом», яка була запроваджена в Україні у 2021 році, присвячено дисертацію Л. Р. Міськевича «Оренда земельних ділянок водного фонду: цивільно-правові аспекти» (2021) [88]. Автор звертає увагу на необхідність переосмислення та оцінку земельної ділянки і розташованого на ній водного об'єкта не лише як окремих видів природних ресурсів, а як майнове благо, яке у майновому обороті є неподільним майном [87, с. 3].

В. І. Нагнибіда в дисертації «Речові права на чуже майно: порівняльно-правовий аспект» (2010) [79] провів комплексне дослідження речових прав на чуже майно (в тому числі і права оренди земельної ділянки) за цивільним законодавством України шляхом порівняльно-правового аналізу правового регулювання зазначених прав у зарубіжних країнах континентальної правової традиції. Автор звертає увагу на наявність двох видів, рівнів відносин: зобов'язальних та речових у відносинах за договором найму.

В цивільно-правовій науці досліджуються і інші питання щодо майнового найму (оренди) земельних ділянок. Так, правовим питанням оренди земельної ділянки як складової цілісного майнового комплексу державних підприємств присвячено роботу М. В. Мороза (2000) [89], аналіз особливостей договору оренди за участю держави Україна здійснила М. І. Ромась (2021) [90], цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна розкрив В. В. Мусієнко (2003) [91], захист суб'єктивних цивільних прав сторін договору найму – Д. А. Польний (2021) [92], та ін.

Характеристиці окремих аспектів договору оренди земельної ділянки як договору у сфері підприємницької діяльності у вільних економічних зонах та на територіях із спеціальним режимом інвестиційної діяльності присвячено дисертаційну роботу С. В. Мостовенка (2005) [93]. Зокрема автор звертає увагу на недосконалість чинного законодавства щодо визначення суб'єктного складу цих відносин.

Окремі питання майнового найму (оренди) у сфері використання земель були предметом наукових пошуків в доктрині міжнародного публічного права, зокрема В. М. Стешенко (2001) [94] досліджував інститут оренди території в міжнародному публічному праві.

В доктрині господарського права окремі аспекти правового регулювання відносин майнового найму (оренди) у сфері використання земель досліджували О. А. Беляневич [95], А. В. Подоляк [96], С. Новіков [97], Ю. О. Серебрякова [98; 99], Д. В. Шликов [100], О. В. Опанасенко [101] та ін.

Зокрема, О. В. Опанасенко (2010), досліджуючи правове регулювання відносин оренди у сфері господарювання, обґрунтовує, що «правові відносини оренди у сфері господарювання входять до великого кола правовідносин майнового найму – типу договірних відносин, що складаються між їх учасниками з приводу передачі майна у тимчасове платне користування (володіння і користування). Але вказаний тип договірних відносин в жодному разі не є цивільно-правовим за своєю сутністю. Йдеться

про комплексний міжгалузевий правовий інститут, який опосередковує відповідні правовідносини у галузях цивільного, господарського та земельного права» [101, с. 35].

Теоретико-правові джерела, в яких розкрито окремі правові аспекти відносин майнового найму у сфері використання земель, не вичерпуються лише науковими працями, представленими вище. Проте обмежений характер дисертаційної роботи не дає змоги зупинитись на них детально, адже мета даного підрозділу полягає в оцінці стану наукової розробки даної проблематики, визначенні основних тенденцій розвитку наукової думки в сучасних умовах та напрямків подальшого наукового пошуку.

Підводячи підсумок проведеного дослідження стану наукової розробки та методології дослідження проблеми правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель можна зробити наступні висновки:

Сучасне розуміння майнового найму (оренди) земельної ділянки ґрунтується на положеннях Римського права, з урахуванням нинішніх правових та соціально-економічних умов.

Правові питання відносин майнового найму (оренди) у сфері використання земель є предметом вивчення різних галузевих наук. Найбільш чисельними є доробки у доктрині земельного, аграрного, екологічного, цивільного та господарського права. Початок сучасних наукових досліджень у цій сфері справедливо пов'язується з розвитком доктрини земельного та аграрного права. В доктрині земельного права вчені досліджували юридичну природу відносин найму (оренди) земельних ділянок у сільському господарстві та інших галузях економіки відокремлено від правового режиму майна, яке розташоване на цих земельних ділянках та здійснення і реалізації інших майнових прав у сфері сільського господарства.

Проблематика, яка порушується у наукових роботах різних галузевих наук, є подібною. Вчені у своїх творчих пошуках були зосереджені переважно на дослідженні наступних проблем:

а) правова природа договору найму (оренди) земельної ділянки;

б) речовий та зобов'язальний характер відносин найму (оренди) земельної ділянки;

в) особливості правового регулювання відносин найму (оренди) у сфері використання земель залежно від категорії та цільового призначення земельної ділянки, від форми власності земельної ділянки та організаційно-правової форми землекористувача;

г) проблеми правового регулювання оренди земельних ділянок із розташованими на ній об'єктами нерухомості чи іншим майном.

Науковий аналіз змісту зазначених наукових праць у сфері земельного, аграрного, екологічного, цивільного, господарського та інших галузей права показує, що зроблені у них теоретичні висновки щодо визначення правового режиму землі, земельних ділянок, земельних часток (паїв) як об'єктів правового регулювання, правового статусу землекористувачів, юридичної природи договірних відносин, що виникають у сфері використання земель, реалізації суб'єктивних прав на використання землі на умовах оренди, концесійного землекористування, захисту їх прав та законних інтересів, інституційно-функціонального регулювання земельних відносин тощо складають нині теоретичну основу для дослідження правового регулювання відносин майнового найму (оренди) у сфері використання земель.

У правовій доктрині земельного і цивільного права залишаються не дослідженими питання щодо комплексного правового регулювання оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення разом із розташованими на ній майновими об'єктами, які використовуються у виробничо-господарській діяльності суб'єктів агробізнесу, як то об'єкти промислового садівництва, об'єкти концесії, меліоровані землі та ін.

Ряд досліджень були проведені до набрання чинності Земельним, Цивільним та Господарським кодексами України або ж до відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення, тобто виконувалися на

законодавстві, яке вже втратило чинність, та не враховують правових, політичних, соціально-економічних та інших змін, які відбулись протягом останніх років.

Викладене дає підстави зробити висновок, про необхідність самостійного дослідження зазначених питань, з огляду на його актуальність, своєчасність та відповідність потребам сьогодення. Крім того, в доктрині земельного права України сьогодні відсутнє комплексне дослідження, в якому висвітлено особливості розвитку відносин майнового найму у сфері використання сільськогосподарських земель в умовах воєнного стану та повоєнної відбудови України та з урахуванням тих соціально-економічних змін, які сталися у суспільстві, що свідчить про перспективність зазначеного напрямку наукового пошуку.

1.2. Законодавчі засади відносин майнового найму у сфері використання землі

З'ясування сутності юридичної природи відносин майнового найму у сфері використання землі зумовлює необхідність аналізу конституційних та законодавчих засад їх становлення та розвитку. Як було встановлено у попередньому підрозділі дисертації, в доктрині земельного, аграрного, екологічного, цивільного, господарського права майновий найм (оренда) земельних ділянок розглядається як одна із перспективних форм раціонального використання земель, як одна із форм забезпечення продовольчої безпеки держави та як форма забезпечення доступу до праці на землі на взаємовигідних умовах. Зазначене обумовлює формування належних та своєчасних юридичних засад майнових відносин у сфері використання землі. Адже, на думку В. В. Носіка, «своєчасне прийняття законів дозволяє ефективно забезпечувати регулювання суспільних відносин, тоді як їх

відсутність або ж неузгодженість прийнятих у різний час нормативно-правових актів гальмує розвиток правовідносин не лише у сфері використання землі як об'єкта права власності Українського народу, а й у будь-якій суспільній діяльності» [30, с. 33].

Передумовами становлення законодавства України про майновий найм у сфері використання землі після його тривалої заборони стало прийняття Основ законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду від 23 листопада 1989 року (надалі – Основи законодавства про оренду) [102], адже ЦК УРСР від 18 липня 1963 року відносини майнового найму у сфері використання земель не регулював, оскільки земля та інші природні ресурси були вилучені із цивільного обігу і всі угоди, що порушували право державної власності, визнавалися недійсними.

Основи законодавства про оренду, які лише з 21.04.2022 р. не застосовуються на території України у зв'язку із прийняттям Закону України «Про дереадіянізацію законодавства України» [103], відновили можливість оренди в усіх галузях народного господарства і щодо майна всіх форм і видів власності, зокрема щодо землі, інших природних ресурсів, підприємств (об'єднань) та інших майнових комплексів, а також іншого майна, необхідного орендареві для самостійного провадження господарської чи іншої діяльності. Зазначений Закон містив 33 статті, які регламентували: а) правовий статус орендодавця, яким міг бути лише власник майна, а у разі передачі в оренду землі – орендодавцями виступали Ради народних депутатів; б) правовий статус орендарів, якими могли бути будь-які юридичні та фізичні особи, спільні міжнародні об'єднання й організації, міжнародні організації, іноземні держави; в) зміст, порядок укладення, зміни, розірвання, припинення і продовження договору оренди, як основного документу, який регламентує відносини орендодавця з орендарем; г) платність та строковий характер відносин оренди землі, зокрема пріоритетним було визнано довгостроковий характер оренди землі, інших природних ресурсів, підприємств, будинків, споруд (від 5 років і більше); д)

захист майнових прав орендаря, зокрема орендареві забезпечувався захист його права на майно, одержане ним за договором оренди, нарівні з захистом, встановленим цивільним законодавством щодо права власності; е) особливості оренди підприємств, у тому числі питання переходу до колективу орендарів прав користування земельною ділянкою та іншими природними ресурсами; є) особливості оренди майна (землі) громадянами; ж) особливості застосування внутрігосподарського орендного підряду, в тому числі у сфері сільського господарства.

Занепад існуючої політичної, соціально-економічної системи колишнього Радянського Союзу та динамічні суспільні зміни на початку дев'яностих років минулого століття сприяли прийняттю Верховною Радою УРСР 16 липня 1990 р. Декларації про державний суверенітет України [104] та Закону «Про економічну самостійність Української РСР» від 3 серпня 1990 р. [105], які ознаменували процес кардинального реформування усіх сфер життя українського суспільства [106, с. 9]. Як зазначив В. В. Носік, з їх прийняттям розпочато перший етап реформування права виключної державної власності на землю на основі ідеї права власності народу України на землю та можливості здійснення такого права у законодавчо визначених правових формах [30, с. 33-34].

Декларація про державний суверенітет України виступила ключовим фундаментом у процесі розбудови національного законодавства щодо регулювання відносин майнового найму у сфері використання землі. У її положеннях закріплено виключне право народу України на володіння, користування та розпорядження національними багатствами держави, що включають земельні угіддя, природні ресурси, розташовані в межах території Української РСР, ресурси континентального шельфу та виключної економічної зони. Усі ці складові визнані власністю Українського народу, що є матеріальною основою державного суверенітету. Використання природних багатств суб'єктами господарювання та громадянами підпорядковувалося нормам чинного законодавства Української РСР, а володіння та

користування землею здійснювалося на платній основі та за іншими регламентованими умовами.

Наведені положення отримали своє нормативне закріплення у перехідному законодавстві України. Так, у Концепції переходу Української РСР до ринкової економіки від 1 листопада 1990 року [107] було окреслено принципи формування ринкових відносин, що базувалися на економічній автономності, рівноправності суб'єктів господарювання та конкуренції. Одним із засадничих напрямів реформування стала земельна реформа, яка передбачала перехід до орендних відносин у сфері землекористування. Запроваджувалися механізми довічного користування землею із правом передачі у спадщину в межах оренди («земля, надана у довічне користування, наслідується шляхом оренди»), з обмеженням можливості її відчуження на користь іноземних суб'єктів, однак допускалася передача в концесію або оренду. Принципова увага приділялася встановленню платності землекористування, що включало сплату орендної плати як ключового механізму функціонування нового економічного порядку. Тобто, в основу реформування аграрних і земельних відносин запропоновано орендну модель переходу права на землю.

Подальші кроки з реформування земельних відносин закріплювалися нормативно-правовими актами Верховної Ради України. Зокрема, Постановою «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року [108] було визначено основні завдання з перерозподілу земельних ресурсів, що передбачало їх надання громадянам і юридичним особам на різних правових підставах. Це сприяло розвитку багатоукладної економіки, запровадженню раціонального використання земельних ресурсів та їх охороні. До прийняття Земельного кодексу України 1992 року [109] та Закону «Про форми власності на землю» [110] регулювання відносин землекористування здійснювалося через механізми довічного успадкованого володіння, постійного володіння та користування землею, а з 1993 року – через введення приватної і колективної форм власності.

Земельний кодекс Української РСР 1990 року [110] у статті 8 містив основоположні норми щодо розвитку орендних відносин у період переходу до ринкової економіки. Він встановлював коло осіб, які могли виступати орендарями, при цьому орендодавцями визначалися виключно органи місцевого самоврядування. Договір оренди землі мав строковий характер та підлягав реєстрації. Орендарям надавалося переважне право на продовження договору після завершення його дії, а також покладалися зобов'язання щодо збереження родючості ґрунтів та захисту земель від негативного впливу господарської діяльності. Видача земельних ділянок для створення фермерських господарств здійснювалася районними радами народних депутатів. Питання щодо форми, порядку оформлення договорів тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та їх реєстрації врегульовувалися Постановою Ради Міністрів УРСР від 10 квітня 1991 року № 90 [112]. Також, як зазначається в юридичній літературі, цим Кодексом було ознаменовано юридичну реабілітацію фермерських господарств, які перебували під забороною з часів проведення їх колективізації [113, с. 39].

Закон України «Про власність» від 7 лютого 1991 року № 697-ХІІ [114] визначив, що земля поряд з іншими природними ресурсами є національним багатством, що є власністю народу України і належить йому на праві виключної власності; юридичні засади і форми здійснення громадянами України права власності на землю народу України, зокрема, обов'язок кожного охороняти землю як «першооснови свого життя і життя суспільства», порядок надання землі громадянам у довічне успадковане володіння та їх гарантії, захист прав власника у разі вилучення земельної ділянки, на якій розташовано належне йому майно. Варто зазначити, що на сьогодні ні Конституція України ні чинне законодавство України не дають визначення поняття «національне багатство України» та землі як складової національного багатства. В цьому контексті цінними є наукові підходи, розроблені доктриною земельного права. В. В. Носік доводить, що «земля як основа національного багатства – це розташована над надрами в межах

державних кордонів частина земної поверхні з родючим шаром ґрунту, який використовується для виробництва у сільському господарстві абсолютної і додаткової вартості, що має розподілятися між сільським господарством, промисловістю і державою через приватну і суспільну форми власності за об'єктивним природним законом прогресивного економічного розвитку суспільства, що забезпечує збереження і підвищення родючості ґрунту, відновлення людської праці і розширене відтворення капіталу з метою забезпечення потреб та інтересів кожного громадянина і всього Українського народу» [29].

Закон України «Про підприємства в Українській РСР» від 27 березня 1991 року № 887-ХІІ [115] містив норми про особливості володіння і користування землею та іншими природними ресурсами, права підприємств здавати належне їм майно юридичним і фізичним особам в оренду та можливість створення орендних підприємств.

Важливу роль у регулюванні земельних орендних відносин відіграє Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25 червня 1991 року № 1264-ХІІ [116], який спрямований на вирішення трьох основних завдань: охорону навколишнього середовища, раціональне використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки, відповідно – створює загально правові підходи до раціонального використання землі, її надр, вод, лісів та інших природних ресурсів, поєднаного з охороною, та наголошує на використанні природних ресурсів на засадах сталого розвитку [117, с. 16-17]. Відповідно до ст. 38 зазначеного Закону оренда природних ресурсів, в тому числі землі, здійснюється у порядку спеціального використання природних ресурсів, на підставі спеціальних дозволів, зареєстрованих у встановленому порядку, за плату для здійснення виробничої та іншої діяльності, а у випадках, передбачених законодавством, – на пільгових умовах.

Програмою надзвичайних заходів щодо стабілізації економіки України та виходу її з кризового стану, затвердженою Постановою

Верховною Радою УРСР від 03.07.1991 р. [118], передбачено, що зниження соціальної напруги, вихід з економічної кризи є можливим лише з дійсно пріоритетним розвитком села та прискоренням реалізації земельної реформи. З цією метою передбачено перебудову виробничих відносин у сільському господарстві, в т.ч. шляхом створення колективів орендарів, У сфері роздержавлення і приватизації – сприяти перетворенню великих і середніх підприємств в орендні підприємства, в тому числі з правом їх викупу.

20 грудня 1991 року Верховна Рада України прийняла Закон «Про селянське (фермерське) господарство» [119], у статті 5 Закону було передбачено, що земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства надавалися громадянам за їх бажанням у довічне успадковане володіння, приватну власність або в оренду.

Акт проголошення незалежності України відповідно до Постанови Верховної Ради УРСР від 24 серпня 1991 року [120] проголосив незалежність та демократичність держави, неподільність і недоторканність території України та чинність на її території виключно Конституції та законів України.

У розвитку законодавства про майновий найм (оренду) у сфері використання земель розпочинається черговий етап, який базувався на становленні незалежності України.

Відповідно до Основних напрямів економічної політики України в умовах незалежності, затверджених Постановою Верховної Ради України від 25.10.1991 р. [121], «вирішальне значення в становленні незалежної Української держави має розв'язання проблеми забезпечення потреб населення в продуктах харчування». З метою досягнення цього завдання передбачено проведення кардинальної земельної реформи, зокрема шляхом реформування відносин власності на землю, кінцевою метою якої є – реалізація права власності на землю громадян, колективів, громадських організацій, держави та забезпечення розвитку різноманітних форм господарювання. Проголошується, що в умовах переходу до ринкових

відносин на селі держава як гарант соціального захисту населення, здійснюватиме єдину політику землекористування.

Розвиток суспільних відносин, вимоги державного будівництва зумовили суттєве оновлення змісту земельного законодавства [122], 13.03.1992 р. було прийнято Земельний кодекс України в новій редакції та Постанову Верховної Ради України № 2200-ХІІ «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» [123]. Земельний кодекс України (1992 р.) щодо регулювання орендних відносин закріпив зміни, які були зумовлені запровадженням поряд з державною колективною та приватною форм власності [110]. Відповідно, орендодавцями поряд з відповідними радами було визнано власників землі, а право передавати землі для ведення селянського (фермерського господарства) поширювалось на всі Ради народних депутатів. Також термін довгострокової оренди подовжено до п'ятдесяти років.

На забезпечення ефективності використання майна державних підприємств, організацій шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам, створення передумов для можливої приватизації цього майна спрямований Закон України «Про оренду майна державних підприємств та організацій» від 10 квітня 1992 року [124]. В ньому дано визначення оренди як заснованого на договорі строкового платного володіння і користування майном, необхідного орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності (ст. 2), а об'єктом оренди – цілісні майнові комплекси та окреме індивідуально визначене майно державних підприємств та їх структурних підрозділів (ст. 4). В подальшому були внесені зміни (1995 р.) [125], якими доповнено перелік об'єктів приватизації з урахуванням необхідності регулювання *земельних відносин*. Зокрема, уточнено поняття цілісного майнового комплексу, яким визнавався господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданим йому державою державною земельною ділянкою, на якій

він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання.

Окремі питання щодо розміру та порядку внесення орендної плати, забезпечення прав громадян України на участь у приватизації майна державних підприємств були предметом регулювання Декрету Кабінету Міністрів України «Про додаткове регулювання орендних відносин» від 15 грудня 1992 року № 9-92 [126]. Декрет Кабінету Міністрів України «Про приватизацію цілісних майнових комплексів державних підприємств та їхніх структурних підрозділів, зданих в оренду» від 20 травня 1993 року № 57-93 [127] регламентував питання приватизації орендованого державного майна.

Паралельно з правовим врегулюванням орендних відносин щодо державного майна починає розвиватися законодавство, що регулює особливості оренди земельних ділянок, особливо в аграрному секторі, де значну роль відігравали укази Президента України.

Указом Президента України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» від 14 жовтня 1993 року № 456/93 [128] було передбачено одночасну приватизацію об'єктів незавершеного будівництва разом із земельними ділянками, які були надані для їхнього зведення згідно з чинним порядком. Земельні ділянки, що не могли бути передані у приватну власність відповідно до законодавства, пропонувалося надавати в оренду строком не менш як на 50 років, із наданням орендарю або його правонаступнику переважного права на придбання у власність у разі зміни правового режиму цих земель. Орендарями могли бути як фізичні особи, так і юридичні особи, у складі яких відсутня державна частка власності.

Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 року № 666/94 [129] закріпив за кожним членом недержавного сільськогосподарського підприємства право при виході зі складу господарства на безоплатне отримання у приватну власність ЗЧП та

можливість його передачі в оренду без зміни цільового призначення земельної ділянки.

З метою прискорення економічних реформ у державі, стимулювання ефективного використання землі та розвитку підприємницької діяльності, а також залучення інвестицій у соціально-економічні програми, було прийнято Указ Президента України «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» від 12 липня 1995 року № 608/95 [130]. Він врегулював механізм передачі земель несільськогосподарського призначення в оренду, надав орендарям пріоритетне право на продовження строку оренди та запровадив можливість обігу прав на оренду через конкурентні процедури, зокрема земельні аукціони. Було закріплено можливість передачі права оренди шляхом купівлі-продажу, дарування, обміну, успадкування, застави або іншими законними способами, а також внесення його до статутних фондів підприємств. Водночас, як зазначається у юридичній літературі, через суперечність положень Указу нормам ЗК України в редакції від 13 березня 1992 року він практично не застосовувався [113, с. 71].

Указом Президента України «Про суцільну агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення» від 2 грудня 1995 року № 1118/95 [131] було встановлено механізм контролю за станом родючості земель та рівнем забруднення ґрунтів токсичними речовинами і радіонуклідами. Передбачалося проведення обов'язкової агрохімічної паспортизації всіх земель сільськогосподарського призначення на території України незалежно від часу попереднього обстеження у разі зміни власника чи користувача земельної ділянки. Однак ані Земельний кодекс України 1992 року, ані чинні на той момент норми, що регулювали орендні відносини, не містили вимог щодо обов'язкового виконання цих заходів, що суттєво впливало на реалізацію положень Указу.

Прийняття Конституції України [132] стало початком нового етапу у правовому регулюванні відносин, пов'язаних із орендою земельних ділянок,

закріпивши їх на оновлених правових засадах. Як зазначає В. В. Носік, аналіз змісту статей 13, 14, 92 Конституції України дозволяє зробити висновок, що Верховна Рада України, як представник народу, повинна ухвалювати закони, які регламентують правовий режим земельних ресурсів, статус суб'єктів земельних відносин, порядок набуття і реалізації права власності на землю громадянами, юридичними особами та державою, а також механізми захисту суб'єктивних прав на землю. Також необхідно передбачити відповідальність власників та користувачів земельних ділянок за їх охорону та раціональне використання, збереження природного середовища, а також встановити організаційно-правові засади діяльності органів влади та місцевого самоврядування у сфері земельних відносин [30, с. 185].

Керуючись нормами статей 13, 41, 142 Конституції України та пунктом 4 розділу XV «Перехідні положення» Президент України Указом «Про оренду землі» від 23 квітня 1997 року № 367/97 [133] визнав оренду землі як один із невідкладних першочергових заходів у здійсненні земельної реформи в Україні, деталізував коло орендарів та орендодавців земельних ділянок приватної, комунальної та державної власності, їх права та обов'язки, закріпив обігосдатність права оренди, зокрема можливість продажу, дарування, спадкування, обігу, застави або іншого законного способу відчуження, в тому числі передачі як внеску до статутних фондів товариств та підприємств, якщо інше не передбачено договором оренди земельної ділянки, дозволив суборенду земельної ділянки, плюралізм форм орендної плати (грошова, натуральна, відробіткова, інші форми плати).

В подальшому зазначені та інші положення Указу Президента № 367/97 лягли в основу Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року №161-XIV [134], який визначив загальні засади набуття, реалізації і припинення права на оренду земельної ділянки. Варто зазначити, що в ст. 4 Закону до об'єктів оренди було віднесено також земельні ділянки з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, що розташовані на них,

якщо це передбачено договором оренди. Законом закріплювалась і обігоздатність права оренди.

В юридичній літературі критично сприймається продаж права оренди. На думку І. В. Спасибо-Фатєєвої, «право оренди за своєю сутністю являє собою право орендаря на користування земельною ділянкою, а тому воно складає зміст орендних відносин, а не їх об'єкт. Відтак відповідно до цивілістичних підходів право оренди не може вважатися майновим правом і тим більше у розумінні ч. 2 ст. 190 ЦК воно не є об'єктом права, а тому не може йтися про оборотоздатність цього права, тобто про його відчуження» [135, с. 125]. Водночас вчена підкреслює, що сфера регулювання відносин оренди земельної ділянки перебуває поза межами Цивільного кодексу України. ЗК України та Закон України «Про оренду землі» «...по-іншому визначають право оренди, яке в цьому законодавстві набуває не лише значення об'єкта права, а й оборотоздатного об'єкта. Адже у земельному законодавстві встановлюється можливість відчуження права оренди земельної ділянки» [135, с. 126].

Як зазначив О. М. Пащенко, Закон «Про оренду землі» є комплексним законодавчим актом, який детально регулює всі види земельно-орендних відносин. З його прийняттям фактично втратили чинність ст. 8 Земельного кодексу («Оренда землі») та значна частина норм Указу Президента України від 12 липня 1995 року [136].

Водночас, орендні відносини, які виникали щодо ЗЧП залишались сферою підзаконного правового регулювання. Указ Президента України «Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)» від 15.12.1998 р. № 1358/98 [137] в імперативному порядку закріпив мінімальний розмір орендної плати за оренду ЗЧП (не менше 0,5 відсотка вартості ЗЧП, форми орендної плати (грошова, натуральна чи відробіткова) та особливості її внесення.

На активізацію орендних відносин, об'єктом яких були земельні та майнові частки паї, спрямований Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.1999 р. № 1529/99 [138]. Зокрема, ним запроваджено обов'язковість укладання юридичними особами, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди ЗЧП, майнового паю з власниками цих часток паїв; сприяння передачі в оренду ЗЧП єдиним масивом а майнових паїв із збереженням можливості їх цілісного використання; запровадження спрощеного порядку реєстрації договорів оренди ЗЧП) та майнового паю. Зазначеним Указом започатковано збільшення розміру орендної плати до одного відсотка від вартості орендованої ЗЧП, а з 02.02.2002 р. – диференційований підхід залежно від трудових та членських відносин між орендодавцем і орендарем – 1,5 та 2 відсотки [139], і з 2008 р. – до 3 відсотків з рекомендаціями поступового збільшення цієї плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря [140].

На 2001-2005 роки було визначено нові пріоритети земельної реформи в основу яких покладено стимулювання орендних відносин. Зокрема, відповідно до Основних напрямів земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки, схвалених Указом Президента України від 30 травня 2001 року № 372/2001, передбачено передачу земель державної та комунальної власності у довгострокову оренду громадянам та юридичним особам, як правило, на конкурентних засадах (аукціонах і конкурсах), з можливістю викупу, а з метою залучення вітчизняних та іноземних інвесторів – у довгострокову оренду з правом продовження строків користування земельною ділянкою або з правом її викупу, зміну цільового призначення орендованих земель з урахуванням зонування земель та з додержанням вимог землевпорядної і містобудівної документації; диференціацію орендної плати; консолідацію земель резервного фонду і земель запасу з метою передачі їх в оренду [141].

Слід зазначити, що норми Земельного кодексу України 1992 року з часом втратили актуальність, оскільки перестали відповідати сучасним вимогам правового регулювання земельних відносин. Їх невідповідність іншим законодавчим актам та підзаконним нормативним документам зумовила необхідність суттєвої реформації законодавчої бази.

Відтак, у 2001 році було прийнято оновлену редакцію Земельного кодексу України [142], яка закріпила загальні принципи регулювання орендних відносин. Відповідно до частини 6 статті 93 зазначеного Кодексу, правове регулювання оренди земель здійснюється на підставі спеціального закону.

Удосконалення законодавчого регулювання майнового найму в земельній сфері було значно підсилене прийняттям Цивільного кодексу України (2003 р.) та кодифікацією господарського законодавства. Саме тоді в правовий обіг увійшло паралельне використання терміна «майновий найм» стосовно оренди земельної ділянки.

На відміну від попереднього Цивільного кодексу УРСР 1963 року, новий ЦК України [143] у статті 792 надав нормативне визначення договору найму (оренди) земельної ділянки, відповідно до якого орендодавець передає наймачеві земельну ділянку на визначений у договорі строк для володіння та користування за плату. Відповідно до положень цього Кодексу, земельна ділянка може передаватися разом із насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, що знаходяться на ній, або без них, а правовий режим найму (оренди) регулюється законом. Крім того, Цивільний кодекс України закріпив правовий статус землі як нерухомого майна.

Господарський кодекс України (2003 р.) [144] (далі – ГК України, чинність якого припиняється з 28 серпня 2025 року [145]) встановив, що майнові відносини суб'єктів господарювання регулюються його положеннями, проте земельні відносини не є об'єктом його регулювання (ст. 4). Водночас, окремий розділ ГК України присвячено використанню природних ресурсів, включаючи користування землею. Важливо відзначити,

що в тексті Кодексу використовуються терміни «найм майна» та «оренда», які вважаються синонімічними, що підтверджує аналіз частин 3-4 статті 291 ГК України. Наприклад, у частині 4 цієї статті зазначено, що правові наслідки припинення договору оренди визначаються відповідно до правил, передбачених ЦК України щодо договору найму.

Модернізація земельного та цивільного законодавства, а також кодифікація господарського права викликали необхідність ухвалення Закону України «Про оренду землі» у новій редакції [146], яким було врегульовано низку актуальних питань у сфері земельної оренди. Зокрема, було розширено регулювання суборенди, визначено права та обов'язки суб'єктів орендних відносин у контексті раціонального використання земель, а також уточнено перелік осіб, які можуть виступати орендодавцями земельних ділянок. До того ж, встановлено нові вимоги до змісту договору оренди [16].

Законом України № 509-VI від 16 вересня 2008 року [147] внесено чергові зміни до ЗК України та Закону України «Про оренду землі» з метою врегулювання земельних відносин у сфері будівництва та залучення інвестицій. Зокрема, були визначені нові правила передачі в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності, закріплено обов'язковість продажу прав оренди на конкурентних засадах (земельних торгах), а також встановлено особливий порядок укладення договорів оренди земельних ділянок із розташованими на них будівлями та спорудами. Крім того, вагомий вплив на формування правових засад оренди землі мала Угода про асоціацію між Україною та Європейським Союзом (ратифікована Законом України від 16 вересня 2014 року № 1678-VII), що визначає стратегічні орієнтири гармонізації українського законодавства із європейськими стандартами у сфері земельних правовідносин [148]. Глава 17 Розділу V Угоди про асоціацію визначає економічне та галузеве співробітництво і те, що Сторони співробітничать з метою сприяння розвитку сільського господарства та сільських територій, зокрема шляхом поступового зближення політик та законодавства [149].

З метою дерегуляції орендних відносин суттєві зміни до земельного законодавства було внесено Законом України № 191-VIII від 12 лютого 2015 року, яким було значно скорочено перелік істотних умов договору оренди землі. На думку В. В. Шевченка, надмірна кількість обов'язкових умов у договорах оренди, що існувала до зазначених змін, радше ускладнювала розвиток ринку оренди, аніж захищала права учасників договору. Тому, зазначає автор, «попри однозначно позитивні зміни у земельних правовідносинах проблемні питання орендних земельних правовідносин даватимуть про себе знати» [150, с. 128].

Досліджуючи теоретико-правові засади земельної реформи в Україні як важливого напрямку модернізації Української держави у XXI столітті, П. Ф. Кулинич відзначає, що наразі можна констатувати «стан звільнення від нормативно-правової зарегульованості» права оренди та його доступність, яке посідає в системі прав на землю в Україні друге місце після права власності. Це твердження підтверджується різноманіттям видів земель, які можуть перебувати в оренді, та колом суб'єктів земельних правовідносин [151, с.99].

Проведені реформи сприяли трансформації орендних відносин у сфері земельного користування, що відображає й рішення Європейського суду з прав людини у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» [149]. У цьому рішенні суд констатував порушення державою-відповідачем принципу справедливого балансу між суспільним інтересом та майновими правами громадян, що стало поштовхом до ухвалення нового законодавства у сфері оренди землі. Зокрема, прийнято Закон України № 2498-VIII від 10 липня 2018 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» [152], яким передбачено нові об'єкти земельних орендних правовідносин, запроваджено нові механізми орендної угоди, зокрема обмін правами користування

земельними ділянками, особливості використання на умовах оренди земель, на яких розташовані меліоративні системи, об'єкти ПМС та окремо розташовані гідротехнічні споруди та ін.

Орендні земельні відносини продовжують розвиватися в контексті реалізації Цілей сталого розвитку України (Указ Президента України № 722/2019 «Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року»), а також у відповідь на нові виклики, зокрема зумовлені воєнним станом. Зазначеним Указом Президента України визначено 17 Цілей сталого розвитку України на період до 2030 року (надалі – ЦСР). Реалізація ЦСР залежить від стану земельних орендних відносин, оскільки їх розвиток впливає на оптимізацію раціонального використання земель (ціль 15), забезпечення зайнятості громадян (ціль 8), є однією із форм підприємництва, а відтак сприяє подоланню бідності (ціль 1), подоланню голоду, досягненню продовольчої безпеки, сприятиме поліпшенню харчування і сталому розвитку сільського господарства (ціль 2) та ін. Визначені Цілі сталого розвитку мають слугувати орієнтиром при формуванні проектів стратегічного прогнозування та програмного планування, а також при підготовці нормативно-правових актів. Це здійснюється з метою досягнення гармонізації економічних, соціальних та екологічних аспектів сталого розвитку України. Дані цілі спрямовані на забезпечення балансу між ключовими складовими розвитку країни, що є невід'ємною умовою її поступального прогресу [153].

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX, ухваленого 31 березня 2020 року [154], було скасовано обмеження на відчуження товарних земель сільськогосподарського призначення та з 1 липня 2021 року запроваджено функціонування ринку землі. Для реалізації положень цього закону було прийнято значну кількість нормативно-правових актів, які змінили порядок розпорядження земельними ресурсами, удосконалили механізм реалізації

переважного права на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення тощо.

Прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» № 711-ІХ від 17 червня 2020 року (який набув чинності 24 липня 2021 року) [155] передбачає впровадження комплексного плану просторового розвитку територіальних громад, що об'єднує в собі функції містобудівної та землевпорядної документації. Також цей закон визначає особливості зміни цільового призначення орендованих земельних ділянок, зокрема тих, що перебувають у державній чи комунальній власності та на яких розміщені об'єкти нерухомості, що належать землекористувачам. Крім того, у документі передбачені спеціальні положення щодо оренди земельних ділянок, які необхідні для реалізації проєктів, що можуть передбачати примусове вилучення землі з мотивів суспільної необхідності відповідно до законодавства.

Стратегією національної безпеки України, затвердженою Указом Президента України від 14 вересня 2020 року № 392/2020 [156] встановлено, що недостатність у захисті права власності, уповільнення розвитку ринкових відносин у ключових сферах, у тому числі в користуванні землею і надрами, значна частка державного сектору в економіці, недосконалість та фрагментарність законодавства стримують економічне зростання та залучення внутрішніх та зовнішніх інвестицій, що створює загрози національній безпеці та національним інтересам України. Задля гарантування достатку й безпеки громадян визнано необхідним реформування земельних відносин, передбачивши впровадження обігу земель сільськогосподарського призначення, здійснення заходів з упорядкування обліку земельних ресурсів, забезпечити екологічно орієнтований розвиток агропромислового комплексу та продовольчу безпеку. Частково на вирішення цих завдань спрямований Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо

удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.21 р. [157]. Зокрема, зазначеним Законом розширено права орендарів земельних ділянок, розширено коло орендодавців, визначений порядок припинення права оренди земель, які використовуються з порушенням земельного законодавства та ін.

Повномасштабне вторгнення російської федерації ознаменувало новий етап розвитку відносин майнового найму у сфері використання сільськогосподарських земель в умовах воєнного стану, який триває до сьогодні. Прийняті в цей період закони, такі як «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145-IX від 24 березня 2022 року [158] та «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» № 2247-IX від 12 травня 2022 року [159], запровадили автоматичне продовження договорів оренди земель сільськогосподарського призначення, встановили новий порядок укладення таких договорів, а також деталізували права й обов'язки сторін орендних правовідносин.

В умовах воєнного стану українське законодавство про оренду земель адаптувалося до нових реалій, зосередившись на підтримці аграрного сектору, спрощенні процедур та підвищенні контролю за використанням земель. Водночас, як зазначають Т. О. Коваленко та О. І. Заєць, «земельне законодавство, яке встановлює обмеження земельних прав громадян в умовах воєнного стану, не завжди є послідовним і нерідко викликає проблеми під час реалізації зазначених обмежень, що обумовлює необхідність наступних законодавчих змін та/або нових судових позицій» [160].

Викладене у цьому підрозділі дозволяє зробити наступні висновки:

На розвиток відносин майнового найму у сфері використання землі та їх ефективне правове регулювання безпосередній вплив має їх належне законодавче забезпечення. Відносини майнового найму (оренди) в Україні

пройшли тривалий шлях розвитку, починаючи з періоду заборони оренди в радянські часи до сучасних змін, які зумовлені необхідністю адаптації законодавства до ринкових умов, реалізації цілей сталого розвитку та нових викликів, зокрема воєнного стану.

Починаючи з 90-х років минулого століття і дотепер прийнято велику кількість законодавчих та інших нормативно-правових актів, в яких врегульовано орендні відносини без врахування особливостей земельно-майнових відносин у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, пов'язаних із здійсненням прав на будівлі, споруди, багаторічні насадження, господарські двори та інші об'єкти агробізнесу.

Виходячи з цього, вбачається, що здійснена в Україні ре кодифікація цивільного законодавства з необхідністю призведе до перегляду існуючих у доктрині цивільного, земельного права ідей і поглядів щодо юридичної природи земельно-майнових відносин. Внаслідок чого може з'явитись потреба в удосконаленні норм цивільного і земельного законодавства, спрямованого на забезпечення комплексного підходу до правового регулювання таких відносин з використанням принципів, методів не лише приватного але і публічного права.

Законодавство у сфері розвитку відносин майнового найму у сфері використання земель охоплює джерела різних галузей права, їх основу становить Конституція України, яка закріплює основні засади розвитку земельних відносин, проголошує землю об'єктом права власності Українського народу та основним національним багатством. Це формує правову базу для подальшого розвитку земельних орендних відносин.

Аналіз матеріально-правових особливостей регулювання земельно-майнових правовідносин, загалом, та правовідносин щодо використання земель на умовах майнового найму (оренди), зокрема, спричиняють існування окремої сукупності правових норм – міжгалузевого правового інституту земельно-майнових відносин, які потребують комплексного

підходу до їх правового регулювання нормами цивільного, земельного, аграрного, екологічного та іншого законодавства.

Проведене дослідження еволюції правового регулювання земельних відносин у поєднанні з майновими дозволило виокремити такі основні етапи у становленні і розвитку комплексного міжгалузевого інституту земельно-майнових відносин:

Перший – 1989-1990 рр. (передумови формування відносин майнового найму у сфері використання земель, пов'язується з прийняттям Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду від 23 листопада 1989 року)

Другий – 1990-1992 рр. – перехідний етап (перехід до ринкової економіки, початок земельної реформи, формування правових основ землекористування на засадах платності).

В цей період приймаються Декларація про державний суверенітет України та Закон «Про економічну самостійність Української РСР» від 3 серпня 1990 р., Постанова Верховної Ради УРСР «Про земельну реформу», ЗК 1990 р., Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» та інші).

Третій – 1992-1998 рр. – становлення законодавства про оренду як основної моделі використання земель у сільському господарстві та роздержавлення економіки.

Конституція України закріпила право власності Українського народу, право на підприємницьку діяльність, соціальну орієнтованість економіки країни.

В цей період приймаються ЗК України 1992 р., Закон України «Про оренду майна державних підприємств та організацій», укази Президента щодо реформування земельних відносин у сільському господарстві, Указ Президента України «Про оренду землі» та інші.

Четвертий – 1998-2003 рр. – законодавчо визначені загальні засади набуття, реалізації і припинення права на оренду земельної ділянки у

кодифікованих актах (Закон України «Про оренду землі», ЗК України 2001 р., ЦК України, ГК України)

П'ятий – 2003 р. – по цей час – сучасний (складається з окремих етапів: з 2003 по 2015 рр. – зарегульованість орендних відносин; 2015-2022 рр. – дерегулювання у сфері бізнесу, внесення змін до Закону України «Про оренду земель», відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення; 2022 р. – по цей час – розвиток законодавства в умовах воєнного стану).

Генезис законодавства про відносини майнового найму у сфері використання земель в Україні демонструє динамічний розвиток, ряд позитивних змін, зумовлених розвитком орендних земельно-майнових відносин. Водночас існують проблеми, пов'язані з недостатньою узгодженістю норм цивільного та земельного законодавства, складнощами у реалізації прав орендарів і орендодавців, а також необхідністю подальшого вдосконалення механізмів захисту прав учасників земельних орендних відносин. Подальше реформування законодавства про оренду земель має бути спрямоване на поліпшення інвестиційного клімату та ефективне використання земель, що сприятиме розвитку національної економіки, зростанню добробуту населення і забезпеченню продовольчої безпеки країни.

На основі проведеного аналізу нормативних джерел можна зробити висновок про те, що у чинному законодавстві України закріплюється юридична модель правового регулювання земельних і майнових відносин у паралельних правових площинах, які лише у певних точках є дотичними і тому такий стан із законодавчим забезпеченням земельно-майнових відносин потребує вдосконалення шляхом його уніфікації як єдиної юридичної моделі правового регулювання таких відносин нормами приватного і публічного права.

Висновки до Розділу 1

Підводячи підсумок проведеного дослідження стану наукової розробки та методології дослідження проблеми правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель можна зробити наступні висновки:

Сучасне розуміння майнового найму (оренди) земельної ділянки ґрунтується на положеннях Римського права, з урахуванням нинішніх правових та соціально-економічних умов.

Правові питання відносин майнового найму (оренди) у сфері використання земель є предметом вивчення різних галузевих наук. Найбільш чисельними є доробки у доктрині земельного, аграрного, екологічного, цивільного та господарського права. Початок сучасних наукових досліджень у цій сфері справедливо пов'язується з розвитком доктрини земельного та аграрного права. В доктрині земельного права вчені досліджували юридичну природу відносин найму (оренди) земельних ділянок у сільському господарстві та інших галузях економіки відокремлено від правового режиму майна, яке розташоване на цих земельних ділянках та здійснення і реалізації інших майнових прав у сфері сільського господарства.

Проблематика, яка порушується у наукових роботах різних галузевих наук, є подібною. Вчені у своїх творчих пошуках були зосереджені переважно на дослідженні наступних проблем:

- а) правова природа договору найму (оренди) земельної ділянки;
- б) речовий та зобов'язальний характер відносин найму (оренди) земельної ділянки;
- в) особливості правового регулювання відносин найму (оренди) у сфері використання земель залежно від категорії та цільового призначення земельної ділянки, від форми власності земельної ділянки та організаційно-правової форми землекористувача;

г) проблеми правового регулювання оренди земельних ділянок із розташованими на ній об'єктами нерухомості чи іншим майном.

Науковий аналіз змісту зазначених наукових праць у сфері земельного, аграрного, екологічного, цивільного, господарського та інших галузей права показує, що зроблені у них теоретичні висновки щодо визначення правового режиму землі, земельних ділянок, ЗЧП як об'єктів правового регулювання, правового статусу землекористувачів, юридичної природи договірних відносин, що виникають у сфері використання земель, реалізації суб'єктивних прав на використання землі на умовах оренди, концесійного землекористування, захисту їх прав та законних інтересів, інституційно-функціонального регулювання земельних відносин тощо складають нині теоретичну основу для дослідження правового регулювання відносин майнового найму (оренди) у сфері використання земель.

У правовій доктрині земельного і цивільного права залишаються не дослідженими питання щодо комплексного правового регулювання оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення разом із розташованими на ній майновими об'єктами, які використовуються у виробничо-господарській діяльності суб'єктів агробізнесу, як то об'єкти промислового садівництва, об'єкти концесії, меліоровані землі та ін.

Ряд досліджень були проведені до набрання чинності Земельним, Цивільним та Господарським кодексами України або ж до відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення, тобто виконувалися на законодавстві, яке вже втратило чинність, та не враховують правових, політичних, соціально-економічних та інших змін, які відбулись протягом останніх років.

Викладене дає підстави зробити висновок, що окреме самостійне дослідження зазначених питань є актуальним, своєчасним і таким, що зумовлене потребами сьогодення. Крім того, в доктрині земельного права України сьогодні відсутнє комплексне дослідження, в якому висвітлено особливості розвитку відносин майнового найму у сфері використання

земель в умовах воєнного стану та повоєнної відбудови України та з урахуванням тих соціально-економічних змін, які сталися у суспільстві, що свідчить про актуальність та перспективність зазначеного напрямку наукового пошуку.

На розвиток відносин майнового найму у сфері використання землі та їх ефективне правове регулювання безпосередній вплив має їх належне законодавче забезпечення. Відносини майнового найму (оренди) в Україні пройшли тривалий шлях розвитку, починаючи з періоду заборони оренди в радянські часи до сучасних змін, які зумовлені необхідністю адаптації законодавства до ринкових умов, реалізації цілей сталого розвитку та нових викликів, зокрема воєнного стану.

Починаючи з 90-х років минулого століття і дотепер прийнято велику кількість законодавчих та інших нормативно-правових актів, в яких врегульовано орендні відносини без врахування особливостей земельно-майнових відносин у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, пов'язаних із здійсненням прав на будівлі, споруди, багаторічні насадження, господарські двори та інші об'єкти агробізнесу.

Виходячи з цього, вбачається, що здійснена в Україні рекодифікація цивільного законодавства з необхідністю призведе до перегляду існуючих у доктрині цивільного, земельного права ідей і поглядів щодо юридичної природи земельно-майнових відносин. Внаслідок чого може з'явитись потреба в удосконаленні норм цивільного і земельного законодавства, спрямованого на забезпечення комплексного підходу до правового регулювання таких відносин з використанням принципів, методів не лише приватного але і публічного права.

Законодавство у сфері розвитку відносин майнового найму у сфері використання земель охоплює джерела різних галузей права, їх основу становить Конституція України, яка закріплює основні засади розвитку земельних відносин, проголошує землю об'єктом права власності

Українського народу та основним національним багатством. Це формує правову базу для подальшого розвитку земельних орендних відносин.

Аналіз матеріально-правових особливостей регулювання земельно-майнових правовідносин, загалом, та правовідносин щодо використання земель на умовах майнового найму (оренди), зокрема, спричиняють існування окремої сукупності правових норм – міжгалузевого правового інституту земельно-майнових відносин, які потребують комплексного підходу до їх правового регулювання нормами цивільного, земельного, аграрного, екологічного та іншого законодавства.

Проведене дослідження еволюції правового регулювання земельних відносин у поєднанні з майновими дозволило виокремити такі основні етапи у становленні і розвитку комплексного міжгалузевого інституту земельно-майнових відносин:

Перший – 1989-1990 рр. (передумови формування відносин майнового найму у сфері використання земель, пов'язується з прийняттям Основ союзного законодавства про оренду від 23 листопада 1989 року).

Другий – 1990-1992 рр. – перехідний етап (перехід до ринкової економіки, початок земельної реформи, формування правових основ землекористування на засадах платності).

В цей період приймаються Декларація про державний суверенітет України та Закон «Про економічну самостійність Української РСР» від 3 серпня 1990 р., Постанова Верховної Ради УРСР «Про земельну реформу», ЗК 1990 р., Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» та інші).

Третій – 1992-1998 рр. – становлення законодавства про оренду як основної моделі використання земель у сільському господарстві та роздержавлення економіки.

Конституція України закріпила право власності Українського народу, право на підприємницьку діяльність, соціальну орієнтованість економіки країни.

В цей період приймаються ЗК України 1992 р., Закон України «Про оренду майна державних підприємств та організацій», укази Президента щодо реформування земельних відносин у сільському господарстві, Указ Президента України «Про оренду землі» та інші.

Четвертий – 1998-2003 рр. – законодавчо визначені загальні засади набуття, реалізації і припинення права на оренду земельної ділянки у кодифікованих актах (Закон України «Про оренду землі», ЗК України 2001 р., ЦК України, ГК України)

П'ятий – 2003 р. – по цей час – сучасний (складається з окремих етапів: з 2003 по 2015 рр. – зарегульованість орендних відносин; 2015-2022 рр. – дерегулювання у сфері бізнесу, внесення змін до Закону України «Про оренду земель», відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення; 2022 р. – по цей час – розвиток законодавства в умовах воєнного стану).

Генезис законодавства про відносини майнового найму у сфері використання земель в Україні демонструє динамічний розвиток, ряд позитивних змін, зумовлених розвитком орендних земельно-майнових відносин. Водночас існують проблеми, пов'язані з недостатньою узгодженістю норм цивільного та земельного законодавства, складнощами у реалізації прав орендарів і орендодавців, а також необхідністю подальшого вдосконалення механізмів захисту прав учасників земельних орендних відносин. Подальше реформування законодавства про оренду земель має бути спрямоване на поліпшення інвестиційного клімату та ефективне використання земель, що сприятиме розвитку національної економіки, зростанню добробуту населення і забезпеченню продовольчої безпеки країни.

У чинному законодавстві України закріплюється юридична модель правового регулювання земельних і майнових відносин у паралельних правових площинах, які лише у певних точках є дотичними і тому такий стан із законодавчим забезпеченням земельно-майнових відносин потребує

вдосконалення шляхом його уніфікації як єдиної юридичної моделі правового регулювання таких відносин нормами приватного і публічного права.

РОЗДІЛ 2. ЮРИДИЧНА ПРИРОДА ВІДНОСИН МАЙНОВОГО НАЙМУ У СФЕРІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

2.1. Поняття земельно-майнових правовідносин у сфері використання земель у системі права України

Категорія правовідносин є базовою для всіх галузей права. Як зазначає В. М. Єрмоленко, земельні та екологічні відносини, які виступають предметом правового регулювання земельного права, попри свою зовнішню єдність (нібито один вид суспільних відносин), є нічим іншим як родовими відносинами, які мають внутрішній видовий поділ [48, с. 25]. Відповідно, в доктрині земельного права в структурі земельних правовідносин виокремлюють їх різновид – земельно-майнові (В. В. Носік, О. Г. Бондар). Поряд з терміном «земельно-майнові правовідносини», О. Г. Бондар як синонім, називає їх земельними відносинами майнового характеру, а В. М. Єрмоленко хоча і не вживає терміну земельно-майнові відносини, виокремлює аграрні майнові правовідносини, об'єктом яких виступають землі сільськогосподарського призначення [48, с. 25], також за редакцією В. М. Єрмоленка було підготовлено навчально-практичний посібник «Правові основи майнових і земельних відносин» (2006 р.) [161], в якому висвітлюється взаємозв'язок земельних та майнових відносин. В економічній літературі звертається увага, що сучасні аграрні перетворення супроводжуються формуванням нових економічних відносин та організаційно-правових структур, діяльність яких базується на оренді майна та землі [162, с. 95].

Для земельного права виокремлення земельно-майнових відносин як різновиду земельних відносин є новим, хоча ці питання активно досліджуються в галузі цивільного та господарського права, а також в економічних науках. Так, Т. П. Галушкіна та Т. Ф. Сидорченко зазначають, що «земельно-майнові відносини є традиційно визнаним засобом стимулювання зростання продуктивності праці і фінансово-інвестиційної активності, оскільки ринковий оборот земель сприяє акумуляції земельних ресурсів у найбільш конкурентоспроможних землекористувачів» [163]. В подальших роботах Т. Ф. Сидорченко досліджує еволюційно-історичні етапи формування та розвитку земельно-майнових відносин, наводить концептуальні підходи представників економічних шкіл до проблеми формування земельно-майнових відносин [164]. Зокрема, ще у XVIII ст. Ф. Кене в роботі «Економічна таблиця» вперше було запропоновано схему відтворення суспільного продукту, за якої імперативна значимість відводилась сільському господарству в економіці держави з соціально-економічним пріоритетом земельно-майнових відносин. В подальшому економічні уявлення про земельно-майнові відносини охоплювали ряд постулатів, які певною мірою є актуальними і сьогодні, зокрема: земельно-майнові блага є пріоритетним природо-господарським джерелом національного багатства і чинника, що приносить економічний дохід державі; обмеженість природних (у тому числі і земельно-майнових) ресурсів; залежність стану земельно-майнових відносин від дефіциту продовольчих ресурсів; суспільна доцільність присвоєння земель, як невід'ємного компоненту добробуту суспільства; неможливість адекватного заміщення виснажених земельно-майнових благ та ін. [164]. Еволюція зазначених поглядів про земельно-майнові відносини частково лягла в основу сучасних уявлень про правове регулювання земельно-майнових відносин у сільському господарстві України.

Для розуміння правової категорії «земельно-майнові правовідносини у сфері використання земель сільськогосподарського призначення», зважаючи на

її складений характер, необхідно дослідити її складові частини. Адже зазначені правовідносини містять ознаки як земельних, цивільних, так і, певною мірою, аграрних правовідносин.

Звернемося, насамперед, до з'ясування поняття «майнові правовідносини». Р. А. Майданик зауважує, що цивільні майнові відносини мають традиційно вирішальне значення в сучасному цивільному праві. Як правило, вони виникають з приводу майна, тобто будь-якого матеріального блага [165, с. 480]. В доктрині цивільного права С. І. Шимон узагальнила основні наукові підходи щодо характеристики майнових відносин як таких, що: виникають з приводу майна; можуть мати грошову оцінку та вартісний характер; складаються у сфері економічних відносин, їх об'єктами є майнові блага (речі, гроші, роботи, послуги); складаються щодо належності, використання або ж переходу матеріальних благ [166, с. 133-134].

Невиключний перелік матеріальних і нематеріальних благ які є об'єктами цивільних прав, відносно яких виникають цивільні правовідносини, містить ст. 177 ЦК України. До них належать: «речі, гроші та цінні папери, майнові права, результати робіт, послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація» [167]. З огляду на предмет нашого дослідження об'єктами майнових відносин є речі та інші майнові блага, що безпосередньо пов'язані із використанням земель сільськогосподарського призначення та сільськогосподарським виробництвом.

В. М. Єрмоленко, досліджуючи правову природу аграрно-майнових відносин, визначив специфічні ознаки майна сільськогосподарського призначення, у складі якого виокремив основні засоби, з яких до нерухомих об'єктів автор, крім земельних ділянок, будинків та споруд, відносить також капітальні витрати на поліпшення земель, передавальні пристрої та багаторічні насадження [48, с. 113-114]. Варто зауважити, що для цілей нашого дослідження, об'єктами земельно-майнових відносин варто вважати не капітальні витрати, а самі земельні поліпшення, визначення яких містить

Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 – це «зміна якісних характеристик земельної ділянки, які зумовлені розташуванням в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів ПМС, багаторічних насаджень, лісової, чагарникової та іншої рослинності, а також унаслідок господарської діяльності або проведення робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо)» [168].

В економічній літературі для позначення об'єкта земельно-майнових відносин використовуються терміни «земельно-майнові блага», «земельно-майновий фонд України», «земельно-майнові ресурси», «земельно-майновий комплекс» [164, с. 46-51].

Визначення земельних відносин містить ст. 2 ЗК України, як суспільних відносин щодо володіння, користування і розпорядження землею, фактично ототожнюючи їх з відносинами права власності. В доктрині земельного права справедливо критикується такий підхід та під земельними правовідносинами розуміють «суспільні відносини, що виникають між їхніми учасниками у зв'язку з реалізацією формально визначених у Конституції України, законах та інших джерелах правових імперативів і положень щодо використання землі як об'єкта права власності Українського народу та основного національного багатства, яке перебуває під особливою охороною держави, а також у сфері здійснення суб'єктивних прав на землю, реформування земельних відносин, раціонального використання та охорони землі, діяльності органів державної влади і місцевого самоврядування в галузі регулювання земельних відносин, захисту земельних прав тощо» [169, с. 15]. Тобто, як зазначає В. В. Носік, основу їхнього формування, розвитку та функціонування становить земля як особливий і самостійний об'єкт правового регулювання [169, с. 15].

Ще до прийняття чинного Земельного кодексу України В. В. Носік (2000) звертав увагу, що законодавче закріплення землі як первинного і абсолютно необхідного елемента нерухомого майна має важливе теоретичне

та практичне значення для регулювання земельно-майнових відносин у ринкових умовах. «Адже без землі немає нерухомості. Всі інші об'єкти на землі визнаються нерухомістю, якщо їх не можна відокремити від землі без заподіяння значної шкоди. Земля завжди сама по собі, внаслідок об'єктивних факторів, є нерухомістю, незалежно від того, розміщено чи ні на ній інше майно» [40, с. 432–499]. Цілком підтримуємо такий підхід, в доктрині земельного права він є панівним, адже як зазначає А. М. Мірошніченко, «фізично земельна ділянка може самотійно існувати та використовуватись, проте неможливо уявити самотійне функціонування споруди (будівлі) у відриві від земельної ділянки, на якій вона розташована» [170, с. 42].

Резюмуючи викладене, можна зробити висновок, що земельно-майнові відносини мають місце, якщо основним об'єктом таких відносин виступає земельна ділянка разом з нерозривно пов'язаним з нею майном (об'єктом нерухомості).

Традиційно, правовідносини являють собою суб'єктно-об'єктний зв'язок, який виникає стосовно конкретного об'єкта та пов'язує певних осіб між собою. Зміст такого зв'язку становлять відповідні суб'єктивні права та обов'язки його учасників. Отже, основне навантаження «перебирають» на себе вже внутрішні відносини сторін, сфера їх свободи та обмежень [171, с. 89-90] .

Аналіз ЦК України та ЗК України свідчить, що суб'єктний склад земельно-майнових правовідносин утворюють Український народ, фізичні та юридичні особи, держава, АР Крим, територіальні громади та іноземні держави. В залежності від конкретного виду земельно-майнових правовідносин в чинному законодавстві визначено умови, яким мають відповідати суб'єкти, тобто володіти правосуб'єктністю, зокрема земельною правосуб'єктністю. «Правосуб'єктність – це передбачена нормами права можливість бути учасником правовідносин. Вона являє собою складну юридичну властивість, яка складається з таких елементів: правоздатності, дієздатності, деліктоздатності» [172] .

Законодавство України передбачає спеціальні вимоги до суб'єктів майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення порівняно з суб'єктами орендних земельних відносин, що зумовлено сферою виникнення правовідносин, особливостями об'єкта, його функціональним призначенням та метою майнового найму. На підтвердження цього можна навести цитату П. Ф. Кулинича, який зазначає, що «у земельному праві України право оренди землі є найбільш доступним за видами земель, які можуть перебувати в оренді, та колом суб'єктів земельним правом. Суб'єктно-об'єктний склад права оренди землі є найліберальнішим у порівнянні з суб'єктно-об'єктним складом інших прав на землю, включно з правом власності. Практично кожна особа, яка наділена дієздатністю та правоздатністю, має право набути в оренду земельну ділянку з числа тих, що можуть набуватися особами приватного права» [151, с.99].

Наступним елементом, який слід дослідити для з'ясування юридичної природи земельно-майнових відносин, є сфера їх виникнення та який зміст має словосполучення «використання земельної ділянки».

В науково-практичній та навчальній літературі застосовують термін «організаційно-правова договірна форма використання земельної ділянки» щодо оренди земель («Земельне право» за редакцією В. І. Семчика) [173, с. 207], при характеристиці правових засад оренди земельної ділянки вживається поняття «форма землевикористання» [173, с. 206]. В підручнику «Земельне право» за редакцією М. В. Шульги зазначено, що «у сучасних умовах використання земель здійснюється як власниками земельних ділянок, так і землекористувачами. У першому випадку правовою формою такої експлуатації земель виступає право власності на земельні ділянки, у другому – право землекористування» [174, с. 140]. А. М. Мірошніченко в підручнику «Земельне право» звертає увагу, що в спеціальній юридичній літературі та в законодавстві відсутня єдність щодо розмежування понять «користування землею» та «використання землі». Вчений підтримує концепцію, згідно якої землекористування – одна з форм використання землі (поряд з

використанням землі на титулі права власності) [175]. Водночас, землекористування є різновидом права природокористування, що є підставою для застосування до відносин із землекористування загальних актів екологічного законодавства, насамперед, Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» (ст.ст. 38-40).

Погоджуючись в цілому із вищезазначеним, вважаємо, що концептуальні засади використання земель в Україні були сформульовані В. В. Носіком, який на основі методологічних, науково-теоретичних, конституційних та законодавчих основ сучасного стану доктрини земельного права та законодавства довів необхідність приведення земельного законодавства у відповідність до Конституції України та його подальшої рекодифікації в контексті реалізації Цілей Сталого Розвитку (ЦСР) в Україні на період до 2030 р., обґрунтував необхідність розробки та прийняття Закону України «Про використання землі в Україні» як одного із основоположних законодавчих актів. Вчений тлумачить «використання землі» через термін «користуватися» під яким пропонує розуміти «законодавчо забезпечену можливість і здатність кожного використовувати функціональне призначення і корисні властивості землі та інших природних ресурсів для задоволення власних потреб та інтересів» [176, с. 82] .

Використання земель має базуватись на юридичній моделі здійснення права власності на землю Українського народу та інші природні ресурси, з урахуванням економічної теорії «енергія прогресу». Визначальним має бути принцип рівності у забезпеченні доступу до використання землі на різних правових титулах у поєднанні з працею людини на землі та використанням людських знань відповідно до Конституції України, а відповідні правничі форми користування землею мають визначатися у законі [176 , с. 78-79, 82].

В юридичній літературі В. В. Шевченко зазначає, що право користування земельною ділянкою до прийняття ЦК України виникало на підставі договору оренди землі, однак після прийняття нового ЦК України коло правочинів, за якими виникає право користування земельною ділянкою,

значно розширилось [150, с. 105]. Такий підхід є дискусійним, адже ще до прийняття ЦК України 2003 р. договір оренди землі не був єдиною підставою виникнення права користування земельною ділянкою, оскільки норми ЗК України 1992 року передбачали такі форми землекористування як право постійного користування, право тимчасового користування, право довічного успадкованого володіння землею та інші.

Нині законодавство незалежної України закріплює наступні форми користування землею: право загального користування землею; право оренди земельних ділянок; право постійного користування земельними ділянками; право земельного сервітуту; право на забудову чужої земельної ділянки; право на користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб; право на іпотеку земельної ділянки; право користування земельними ділянками для проведення розвідувальних робіт. Окрім того, чинне цивільне законодавство України відокремлює такий специфічний титул права на землекористування, як право користування земельною ділянкою наймача будівель і споруд, передбачене ч. 1 ст. 796 ЦК України, за якою «одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їхньої окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони розташовані, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму, використання земельних ділянок може здійснюватися також на праві довірчого управління (розділ 70 ЦК України)» [177, с. 125-126] .

Кожна із зазначених форм користування земельною ділянкою має свої особливості у суб'єктному складі, у порядку укладання договору, правах і обов'язках, що вони породжують [178].

Юридична природа цих прав була предметом досліджень Е. С. Юрченко [38] та М. І. Балаценка [63], а одержані результати є прийнятними для відносин майнового найму у сфері використання сільськогосподарських земель.

З 2003 року ЦК України вперше передбачає як одну із правничих форм користування землею найм (оренду) земельної ділянки. Відповідно до 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».

Земельна ділянка може передаватись у найм разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них.

Відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом.

В зазначеній статті ЦК України наведено лише визначення договору найму (оренди) земельної ділянки, не розкриваючи юридичної природи відносин майнового найму у сфері використання земель, які можуть виникати не лише на підставі договору.

Як зазначає Т. О. Коваленко у коментарі до ст. 792 ЦК України, характеристика юридичної природи договору найму (оренди) земельної ділянки має передбачати застосування, відповідно ст. 9 ЦК України, також норм ЗК України та інших законодавчих актів з цих питань. Враховуючи особливість даного виду договорів найму, зумовлену його предметом – земельною ділянкою, яка одночасно виступає як невід'ємна і головна складова довкілля, основне національне багатством та одночасно як нерухоме майно, зазначає вчена, особливості укладення та виконання договорів найму земельної ділянки, насамперед, передбачено земельним законодавством, зокрема Законом України «Про оренду землі», в якому використовується для позначення даного виду договірних відносин – термін «договір оренди землі» [179].

Варто зазначити, що в юридичній літературі відсутня єдність підходів щодо розмежування понять «найм (оренда) земельної ділянки» та «оренда земельної ділянки». В різних галузях права ці терміни мають різне смислове (змістовне) значення.

У Юридичній енциклопедії (2002 р.) термін «оренда» (польською *arenda*, від пізньолатинської *arrendare* – здавати в найом, наймати) тлумачиться як надання майна у тимчасове (строкове) платне користування [180, с. 319] .

Закон України «Про оренду державного та комунального майна» (ст. 2) визначає оренду як «засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності». Закон України «Про оренду землі» розширює повноваження орендаря, та передбачає поряд із користуванням, правомочність володіння земельною ділянкою. Відповідно до ст. 1 зазначеного Закону оренда розглядається як «засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності».

В ГК України, який наразі залишається чинним на перехідний період, з огляду на структуру та розміщення норм про оренду, оренда розглядається як різновид господарсько-торговельної діяльності, як вид правового режиму майна суб'єкта господарювання та як вид договору, який передбачає передачу за плату на певний строк у володіння та користування майно для провадження господарської діяльності. До майна, яке може бути об'єктом даного договору відносяться в тому числі підприємства як єдині майнові комплекси із відокремленою земельною ділянкою, та інші об'єкти нерухомого майна (ст. 283 ГК України). У разі надання майна не для господарської діяльності, а для задоволення інших потреб, може застосовуватись договір майнового найму відповідно до положень статей 759-786, 792-806 ЦК України [181, с. 458-459] . Тобто, в якості критерію розмежування понять «оренди» і «найму» в господарсько-правовій доктрині виокремлюють сферу користування майном [182, с. 171].

В ЦК України має місце одночасне застосування термінів «оренда» і «найм» без визначення їх відмінностей. З огляду на це, в цивільно-правовій доктрині сформувався ряд підходів. Суть яких полягає у тому, що в ЦК

України ці поняття вживаються як тотожні, що вирішує тривалий теоретичний спір щодо співвідношення понять договорів «оренди» та «найму» [183, с. 234], чи як синонімічні [184, с. 335]. Як правило, їх використання зумовлюється усталеною практикою вживання у певних сферах, наприклад, термін оренда традиційно характеризував відносини користування майном державної та комунальної власності. Вказується на те, що зазначені терміни можуть взаємно замінюватись («договір найму (оренди)», «договір найму будівлі або іншої капітальної споруди», «договір оренди», «договір оренди землі») [185, с. 50] .

В навчальній літературі висловлюються міркування, що поняття «оренда», «лізинг» та «прокат» використовуються для позначення договорів, які є однотипними за своєю юридичною природою, та яким притаманні певні особливості, що обумовлені предметом договору [186, с. 56]. З метою акцентування на підприємницькому характері використання майна традиційно використовується термін «оренда» [187, с. 157]. Зазначені висновки ґрунтуються на законодавчих визначеннях «оренди», які були до прийняття ЦК України (наприклад, Закон України «Про оренду державного та комунального майна»).

Досліджуючи співвідношення понять «найм» та «оренда» у житловому праві, О. Кармаза хоча і не підтримує такий підхід, але констатує, що житлове законодавство серед відмінних ознак договору найму житла й договору оренди житла використовує форму власності (виду житлового фонду), тобто приналежність предмету договору до тієї чи іншої форми власності – у разі передачі житла з державної чи комунальної власності в користування громадянам ці відносини опосередковуються «договором найму житла», а у разі передачі житла приватної власності, – «договором оренди житла». Аналізуючи досвід європейських країн, вчена зазначає, що відповідно до норм цивільних кодексів Франції та Німеччини, договори найму й договори оренди майна розрізняються. Відповідно до § 535 Цивільного укладення Німеччини «договір найму (mietvertrag) – це договір,

за яким наймодавець зобов'язується надати наймачу в користування річ на строк найму. За договором оренди (*pachtvertrag*) орендодавець зобов'язується надати орендарю на час оренди в користування орендоване майно та використання доходів, яке приносить це майно, коли таке використання розглядається як отримання доходу від такого майна. Відтак останній договір, як правило, стосується оренди сільськогосподарського майна, а також землі. Подібно розмежовуються договори майнового найму також у Франції» [188, с. 18-19]. Тобто, в німецькому та французькому цивільному праві акцентується на підприємницьких цілях такого договору.

Варто відзначити, що такий підхід склався історично, як зазначає М. М. Миньо, «характеризуючи *locatio-conductio*, романісти по-різному підходили до співвідношення термінів «найм» та «оренда». Зокрема, виділяли найм речей, де сторонами виступали наймодавець та наймач, термін «оренда» вживався щодо земельної ділянки; серед найму речей виокремлювали сільськогосподарську оренду (оренду землі), сторонами якої були орендодавець та орендар; терміном «оренда, аренда, *agenda*» також позначався договір речового найму земельної ділянки (договір плодоносного речового найму) [11, с. 53-54]. Тобто, оренда земельної ділянки розглядалась як різновид договору найму.

Враховуючи розглянуті підходи до співвідношення понять «найм» та «оренда» та з метою уніфікації термінології у земельному праві, пропонуємо в якості критерію розмежування зазначених вище понять застосовувати об'єкт договірних відносин. Зокрема, якщо об'єктом договору виступає майно, то ці відносини мають характер договору найму і регулюються нормами ЦК України, якщо об'єктом договору є земельна ділянка, то такі відносини опосередковуються договором оренди земельної ділянки, а визначальними у їх регулюванні є норми ЗК України та Закону України «Про оренду землі», якщо ж об'єктом договірних відносин виступає земельна ділянка разом з розташованим на ній об'єктом нерухомого майна, то такий договір доцільно іменувати договір майнового найму земельної ділянки із

комплексним регулюванням нормами земельного та цивільного законодавства.

Специфіка земельно-майнових відносин залежить від сфери їх виникнення, що обумовлюється правовим режимом земельної ділянки. В контексті теми дисертації, сфера використання земель сільськогосподарського призначення, їх функціональне призначення, пріоритетність їх правового режиму відображається на всіх елементах правовідносин, що виникають.

Підставами виникнення, зміни та припинення земельно-майнових відносин можуть бути нормативно-правові акти, рішення суду, заповіт, договір, інші обставини, що мають юридичне значення.

Так, наприклад, ст. 120 ЗК України та ст. 377 ЦК України передбачають, що «у разі відчуження будівлі (споруди), розміщеної на земельній ділянці, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від попереднього власника такого об'єкта до набувача, без зміни її цільового призначення»; Закон України «Про фермерське господарство» регламентує створення та облаштування відокремленої фермерської садиби (земельної ділянки з розташованим на ній житловим будинком та іншими будівлями, спорудами, багаторічними насадженнями тощо) та ін.

Щодо випадків, коли цивільні права та обов'язки можуть виникати безпосередньо з актів цивільного законодавства Н. С. Кузнєцова, зазначає: «як правило, до таких підстав, що прямо закріплюються в цивільному законодавстві, належать юридичні факти-події (на відміну від закріплених у ч. 2 ст. 11 ЦК України юридичних фактів-дій) – зазвичай такими підставами є обставини непереборної сили: військові дії, повені, землетруси, епідемії, епізоотії тощо» [189, с. 22]. Для прикладу, згідно з ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі», підставою дострокового розірвання договору оренди землі є випадкове знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки.

Внаслідок запровадження воєнного стану в країні, випадки знищення або пошкодження земельних ділянок є особливо поширеним.

В юридичній літературі звертається увага, що поняття «знищення земельної ділянки» має обмежений характер і не завжди використовується у буквальному розумінні, оскільки фактично «знищити» можна лише «цільове призначення» земельної ділянки, наприклад, сільськогосподарські угіддя, які, втративши родючість, іншими словами функціональність (те заради чого їх орендують та використовують), стають непридатними до використання [190, с. 100-101].

Крім того, стосовно припинення відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, то знищення об'єкта нерухомого майна, який знаходиться на земельній ділянці, згідно принципу єдності юридичної долі, також є підставою для розірвання договору оренди.

Що ж до актів органів державної влади, органів АР Крим та ОМС, які можуть бути підставами виникнення, зміни чи припинення цивільних правовідносин, то до них Н. С. Кузнєцова відносить «розпорядження відповідних органів місцевого самоврядування про реєстрацію суб'єктів підприємницької діяльності, рішення про оформлення права оренди земельної ділянки, рішення про реєстрацію інвестиції тощо» [189, с. 22; 191, с. 176-177].

Рішення суду є підставою виникнення, зміни або припинення земельно-майнових відносин у разі, якщо визнання права власності чи права користування (оренди) земельною ділянкою у зв'язку з придбанням розташованого на ній об'єкта нерухомості здійснюється у судовому порядку. Зазначена категорія справ є досить поширеною у судовій практиці, що свідчить про неоднозначні підходи до застосування принципу єдиної долі земельної ділянки та розташованого на ній об'єкта нерухомого майна. Велика Палата Верховного Суду у постанові від 04.12.2018 р. (п. 7.40) у справі №910/18560/16 наголосила на імперативному характері цього

законодавчого припису. При цьому перехід права на таку земельну ділянку відбувається відповідно до прямого припису закону, незалежно від волі особи – попереднього власника земельної ділянки (п. 7.42 цієї ж постанови Великої Палати Верховного Суду). Враховуючи, що перехід права на будівлю і споруду є однією із законних підстав виникнення прав на землю у набувача об'єкта нерухомості, можливість реалізації ним таких прав не може залежати від того, чи додержувався попередній власник земельної ділянки порядку припинення прав на земельну ділянку. Адже юридичною підставою для такого переходу виступає закон, договір, рішення суду, інші обставини, що мають юридичне значення (Суд у цьому висновку враховує *mutatis mutandis* висновки, викладені в п. 8.11 постанови Великої Палати Верховного Суду від 04.12.2018 р. у справі №910/18560/16) [192].

Окремі види земельно-майнових правовідносин можуть виникати, змінюватись, припинятись лише на підставі договору. Наприклад, право емфітевзису встановлюється виключно на підставі договору, на відміну від інших речових прав на землю, які можуть виникати на підставі закону, рішення суду чи заповіту. Право передачі земельної ділянки в користування іншій особі на умовах емфітевзису належить лише її власнику. Відповідно до ст. 407 ЦК України «право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (землекористувачем)» [193, с. 120].

Як правило, підставою виникнення відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення є договір оренди земельної ділянки із розташованим на ній об'єктом нерухомості. Для розкриття специфіки права орендного сільськогосподарського землекористування Е. С. Юрченко пропонує класифікувати юридичні ознаки права оренди земель сільськогосподарського призначення на: а) основні, які закріплені в законодавстві та притаманні для оренди земель всіх категорій, і б) додаткові, які зумовлені природними властивостями

сільськогосподарських земель. До основних ознак, на думку вченої, відносяться: 1) договірна форма правовідносин; 2) строковість; 3) платність; 4) є окремим різновидом права землекористування; 5) предметом оренди виступає земельна ділянка; 6) інтерес орендаря обумовлений здійсненням підприємницької чи іншої діяльності на орендованій земельній ділянці; 7) право підлягає державній реєстрації. До додаткових: 1) існування законодавчого імперативу щодо раціонального використання природних властивостей земель; 2) отримання продукції і доходів від вирощених сільськогосподарських культур на орендованій земельній ділянці як основна мета здійснення права орендного землекористування [38, с. 16-21].

Земельно-майнові правовідносини характеризуються видовою різноманітністю, зокрема вони можуть бути класифіковані за змістом та об'єктами правовідносин: це відносини з набуття прав на земельну ділянку з розташованим на ній об'єктом нерухомого майна; відносини щодо здійснення господарської діяльності на земельній ділянці; відносини щодо плати за землю та інші.

О. Г. Бондар пропонує класифікувати земельно-майнові відносини «за критерієм ступеня можливого регулювання нормами ЗК України та ЦК України»: 1) ті, що є предметом регулювання виключно нормами земельного законодавства; 2) мають комплексний предмет регулювання, тобто змішано регулюються нормами земельного і цивільного законодавства; 3) земельно-правові відносини, які тотожні цивільним, через що регулюються нормами цивільного законодавства. Вчений також прогнозує, враховуючи тенденції розвитку земельного законодавства, зміну пропорцій першої і другої груп на користь першої [194, с. 16] .

Земельно-майнові відносини першої групи виникають на підставі адміністративно-правових актів державних органів і регулюються владними приписами державних органів. В цьому випадку неможливо застосувати норми цивільного права, про що прямо зазначено в ч. 2 ст. 1 ЦК України – «до майнових відносин, заснованих на адміністративному або іншому

владному підпорядкуванні однієї сторони другій стороні, цивільне законодавство не застосовується, якщо інше не встановлене законом».

До другої групи належать ті з них, що регулюються як нормами цивільного, так і земельного законодавства, зокрема, в частині набуття права власності на землю на підставі цивільно-правових угод (договорів).

До третьої, останньої, групи земельних відносин майнового характеру (земельно-правові, що є подібними (тотожними) з цивільними), належать ті з них, які безпосередньо регулюються нормами цивільного законодавства. Зокрема, О. Г. Бондар відносить до них норми розділу 2 ЦК України, що регулюють правове становище особи [194, с. 124].

Погоджуючись в цілому із зазначеним підходом, варто зауважити, що нормативне регулювання земельно-майнових відносин не обмежується лише нормами земельного та цивільного права. Зокрема, І. В. Спасибо-Фатєєва звертає увагу на те, що відносини, об'єктом яких є нерухоме майно, одночасно є сферою регулювання різних галузей і на практиці має місце «розбіжність між цивільним, земельним і податковим законодавством, які замість того, щоб в унісон регулювати складні питання права на нерухоме майно, підходять до них кожен на свій манер» [195, с. 10-19]. При цьому, як зазначає Д. В. Шликов, існують не лише суттєві розбіжності між цивільним, господарським, земельним і податковим законодавством з питань реалізації права на користування нерухомим майном на засадах оренди, але й нашарування нормативних приписів у системі господарського та земельного законодавства, зокрема мається на увазі приписи ГК України й спеціального Закону «Про оренду державного і комунального майна» [196].

Вважаємо, що особливості об'єкта земельно-майнових відносин, яким виступає насамперед земельна ділянка, а особливо землі сільськогосподарського призначення, разом із нерухомим майном, свідчить про їх комплексний характер та необхідність регулювання нормами переважно публічного права, в якому обмежено поєднуються приватні і публічні інтереси і відповідно приватноправові (диспозитивні) та публічно

правові (імперативні) способи правового регулювання, які спрямовані на забезпечення балансу зазначених інтересів.

Викладене вище свідчить, що в структурі земельних і цивільних правовідносин необхідно вирізняти земельно-майнові правовідносини як врегульовані нормативно-правовими актами, договорами, судовими рішеннями, локальними правовими актами суспільні відносини, що виникають, змінюються і припиняються внаслідок здійснення суб'єктивних правна земельні ділянки разом з розташованим на них майновими об'єктами, виробничими потужностями, меліоративними системами, гідротехнічними спорудами, цілісними майновими комплексами, інноваційними технологіями та іншим майном фізичних та юридичних осіб, держави та територіальних громад з метою задоволення приватних а також суспільних потреб та інтересів у використанні земель різних категорій.

Земельно-майновим правовідносинам притаманні специфічні ознаки не лише за об'єктами, а і за нормативним регулюванням, змістом, підставами, умовами виникнення, зміни, припинення, юридичними наслідками тощо.

Різновидом земельно-майнових відносин є відносини майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення.

В правовій доктрині точаться найбільш гострі дискусії щодо галузевої належності відносин майнового найму (оренди) у сфері використання земельної ділянки та розмежування поняття «оренди» і «найму» земельної ділянки. З метою уніфікації термінології у земельному праві, пропонуємо в якості критерію розмежування зазначених вище понять застосовувати об'єкт договору. Зокрема, якщо об'єктом договору виступає майно, то ці відносини мають характер договору найму і регулюються нормами ЦК України, якщо об'єктом договору є земельна ділянка, то такі відносини опосередковуються договором оренди земельної ділянки, а визначальними у їх регулюванні є норми ЗК України та Закону України «Про оренду землі», якщо ж об'єктом договірних відносин виступає земельна ділянка разом з розташованим на ній

об'єктом нерухомого майна, то такий договір доцільно іменувати договором майнового найму земельної ділянки із комплексним регулюванням нормами земельного та цивільного законодавства.

2.2. Об'єктно-суб'єктний склад правовідносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні

Відносини майнового найму щодо використання сільськогосподарських земель в Україні характеризуються специфікою об'єктно-суб'єктного складу. Це зумовлено, насамперед особливим правовим режимом землі, яка виступає об'єктом права власності Українського народу та основним національним багатством, об'єктом довілля, основним та незамінним засобом виробництва у сільському господарстві та об'єктом права власності громадян, юридичних осіб і держави (земельна ділянка).

В теорії права суб'єктами правовідносин виступають «учасники правових відносин, які мають взаємні суб'єктивні права та юридичні обов'язки». Тобто, індивіди, організації та об'єднання, соціальні спільноти [197, с. 227–229].

В Україні не кожна фізична особа з моменту народження наділяється земельною правоздатністю. Порівняно із цивільною правоздатністю, земельна правоздатність мати у власності земельну ділянку не завжди пов'язується з моментом народження, а вирішальною є інша обставина – чи народжена фізична особа є громадянином України. Земельну правоздатність громадян України не можна ототожнювати з реалізацією суб'єктивних прав власності на землю, оскільки співвідношення між правоздатністю (можливістю мати права) і суб'єктивними правами таке, як між можливістю і дійсністю; можливість перетворюється у дійсність за певних умов, так само і

здатність мати цивільне право (правоздатність) перетворюється в суб'єктивне цивільне право через юридичний факт (факти) [29, с. 134].

Чинне земельне законодавство України не містить визначення «земельна дієздатність», та не вказує з якого моменту виникає у громадян України. Як зазначає В. В. Носік, ці питання недостатньо досліджені як в науці земельного права так і українській правовій науці. Земельне законодавство України виходить з того, що така дієздатність виникає з моменту досягнення особою вісімнадцяти років (повноліття). Однак правової норми, в якій би містився подібний запис, в ЗК України немає [29, с. 134]. В теорії земельного права земельна дієздатність розглядається як «спроможність особи своїми діями набувати земельні права і створювати для себе земельні обов'язки» [198, с. 54], або ж як здатність своїми діями набувати для себе суб'єктивних прав та виконувати юридичні обов'язки стосовно визначеної земельної ділянки [199, с. 71].

Такі визначення юридичної суті земельної дієздатності можуть бути прийнятними до характеристики громадян як суб'єктів відносин майнового найму у сфері використання земель лише частково. Адже відносини майнового найму щодо використання земель сільськогосподарського призначення мають трудовий та підприємницький характер, а відповідно до ч. 3 ст. 35 ЦК України «повна цивільна дієздатність може бути надана фізичній особі, яка досягла шістнадцяти років і має бажання займатися підприємницькою діяльністю». Крім того, Законом України «Про фермерське господарство» закріплено право членів фермерського господарства на приватизацію земельної ділянки. Право членства у фермерському господарстві виникає з 14 років.

Юридичні особи як суб'єкти відносин майнового найму у сфері використання земель повинні мати спеціальну правосуб'єктність. Хоча сьогодні ЗК України прямо не закріплює вимогу щодо наявності в юридичній особі статусу сільськогосподарського, проте це впливає зі змісту ст. 37 ЗК України, відповідно до якої «приватні, державні та комунальні

несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати в оренду землі сільськогосподарського та іншого призначення для ведення підсобного господарства».

Суб'єктний склад відносин майнового найму щодо використання земель не обмежується лише сторонами договору майнового найму (оренди) земельної ділянки – орендодавцем (наймодавцем) та орендарем (наймачем). Залежно від особливостей об'єкта земельно-майнових відносин ними можуть бути також треті особи, наприклад, балансоутримувач нерухомого майна, меліоративної мережі тощо, організація водокористувачів та ін.

Згідно із ст. 93 ЗК України орендарями можуть бути юридичні та фізичні особи, міжнародні об'єднання, організації та іноземні держави, а орендодавцями земельних ділянок виступають 1) землевласники; 2) або уповноважені ними особи чи 3) суб'єкти, які використовують земельні ділянки на праві емфітевзису.

В теорії права об'єкт правовідносин традиційно розуміють як сукупність матеріальних, духовних та інших благ, стосовно яких суб'єкти права вступають у правовідносини й здійснюють свої суб'єктивні права й обов'язки. На думку В. В. Носіка, об'єктами правовідносин виступають явища чи предмети матеріального та духовного світу, які визнані такими у встановленому законом порядку і на які спрямовано суб'єктивні права та обов'язки [200, с. 229] .

Специфікою об'єкта відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення є те, що він утворює *сукупність двох складників – загального та спеціального*. Загальним виступає земельна ділянка сільськогосподарського призначення, а спеціальним – об'єкт нерухомості, який на ній розташований та нерозривно пов'язаний з нею. Особливий режим земельних ділянок може бути також обумовлений і природними об'єктами, які на них розташовані. До таких об'єктів можуть належати зелені насадження, водні об'єкти тощо.

В юридичній літературі (П. Рабінович, Ю. Шемшученко) при тлумаченні поняття «правовий режим» (франц. *regime* – порядок, від лат. *Regimen* – управління, керівництво) розуміють його як «особливий правовий порядок, встановлений для певних сфер суспільних відносин чи суспільства в цілому (прикордонний режим, митний режим, режим у місцях позбавлення волі, правовий режим земель і майна, режим законності тощо)» [291, с. 52-53]. До загальних ознак правового режиму належить існування різноманітних обмежень, заборон пільг чи переваг, при цьому основою, його визначальною засадою виступатиме характер юридичної бази, що обумовлює змістовну сутність даного поняття [291, с. 52-53].

ЗК України містить поняття земельної ділянки як частини земної поверхні щодо якої встановлено межі, яка має визначені місце розташування та права на неї, а також регламентує у ст. 79-1 ЗК України порядок «формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав».

ЦК України визнає земельні ділянки та об'єкти, що розташовані на ній, «переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» нерухомістю (нерухомим майном) (ст. 181 ЦК України).

Як зазначає В. В. Носік, без землі немає нерухомості. Всі інші об'єкти, які знаходяться на землі, визнаються нерухомістю за умови, що їх відокремлення від землі супроводжується заподіянням значної шкоди. Земля завжди сама по собі, внаслідок об'єктивних факторів, виступає як нерухомість, незалежно від того, розміщено чи ні на ній інше майно [40, с. 432–499].

В цивільному праві України пропонується виокремлювати чотири групи нерухомих речей, кожна з яких має певні особливості: Першу групу складають речі природного походження, тобто земельна ділянка та об'єкт, який характеризується тісним зв'язком з нею (багаторічні насадження, водні об'єкти тощо). До другої групи належать речі, які мають штучне походження та мають прив'язку до землі, тобто ті, що створені безпосередньо людиною (для прикладу, будинки, споруди, комплекси тощо). Третю групу утворюють

речі штучного походження, але які на відміну від попередньої групи, не мають тісного зв'язку із землею (морські та повітряні судна, космічні об'єкти тощо). Правовий режим нерухомого майна поширюється в силу закону. До четвертої групи об'єктів нерухомості відносять «інші речі, права на які підлягають державній реєстрації» (для прикладу, майнові права на нерухоме майно, будівництво якого ще не завершено) [185, с. 90].

Тобто, як зауважують О. В. Дзера та М. М. Хоменко [201], що віднесення речей до категорії нерухомого майна, ґрунтується на двох критеріях: матеріальному який характеризується ступенем зв'язку цих речей із земельною ділянкою, та юридичному – визнання в силу закону тих чи інших речей об'єктами нерухомості за їх правовим режимом.

У світовій практиці поширеними є наступні підходи щодо правової природи нерухомості: 1) *єдність об'єкта нерухомості* та *їх множинність*. Сутність першого підходу полягає в тому, що лише земельна ділянка визнається нерухомою річчю («*res immobiles*»), а всі інші об'єкти, які на ній розташовані, є її складовою частиною. Такий підхід було вироблено ще римським приватним правом та знайшов втілення у німецькому цивільному праві, згідно з яким земельну ділянку визнано єдиним тілесним об'єктом нерухомого майна, а будівлі, споруди та інші об'єкти є складовою частиною земельної ділянки «у вигляді «рослинності землі», рослин, а також її приналежності у вигляді промислового устаткування, сільськогосподарського інвентарю» [202, с. 64]. Законодавчо визнано принцип «*superficies solo cedit*», що означає – «зроблене над поверхнею слідує за поверхнею», що виключає можливість їх самостійного відчуження без земельної ділянки [185, с. 89].

Сутність другого підходу, який полягає у множинності об'єктів нерухомості, закріплений у законодавстві України, Франції та інших країн і полягає у визнанні об'єктом нерухомого майна не тільки земельної ділянки, але і інших речей, в тому числі безтілесних, тобто прав на земельну ділянку [203, с. 63]. Відповідно до Французького Цивільного кодексу (ст. 524)

класифікація об'єктів нерухомості охоплює три групи: перша – земельна ділянка, будови, врожай на корені, друга – поміщені на земельну ділянку насіння, тварини, голуби, кролики і т. ін., і третя – речі, які приєднані до землі гіпсом чи цементом [202, с. 64]. В англо-американському праві розроблено переліки нерухомого майна до яких віднесено наглухо прироблені до землі предмети (для прикладу, двигуни, театральні крісла, кам'яні вази чи садові лавки тощо). Схожий перелік нерухомого майна містило і дореволюційне законодавство України (землі та всякі угіддя, будинки, заводи та фабрики, лавки, різні будівлі та порожні дворові місця, залізниці тощо). В юридичній літературі запропоновано в якості критерію для визнання окремих об'єктів нерухомим майном факт державної реєстрації, а умовою використання будівель та споруд як об'єктів орендних відносин – прийняття їх в експлуатацію, державна реєстрація (ст. 330 ЦК України) та проведення технічної інвентаризації в установленому порядку [202, с. 64-65].

В доктрині земельного та цивільного права справедливо критикується закріплений в національному законодавстві принцип єдиної долі земельної ділянки та споруджених на ній об'єктів нерухомості (В. В. Носік, А. М. Мірошниченко, М. С. Щербина, Н. С. Кузнецова, Р. А. Майданик та ін.)

Як зазначає Р. А. Майданик, неефективність передбаченого в праві України принципу єдиної долі земельної ділянки і споруджених на ній об'єктів нерухомості зумовлює актуальність впровадження визнаного країнами германського та романського типу права принципу «*superficies solo cedit*», що ґрунтується на принципі прирощення, згідно з яким, у разі забудови земельної ділянки власником, будівля перестає бути самостійним об'єктом прав, включається до складу земельної ділянки і визнається її складовою частиною, що тягне за собою утворення єдиного майна, належного забудовнику на праві власності. У разі забудови земельної ділянки не її власником (орендарем чи суперфіціарієм) принцип прирощення не поширюється на споруджені на ній будівлі, які визнаються нерухомим майном внаслідок того, що основні властивості будівель не залежать від прав

на земельну ділянку, а за забудовником визнається тимчасове право власності на споруджені ним будівлі в межах дії договору оренди чи суперфіцію. Із припиненням права оренди або забудови будівлі приєднуються до земельної ділянки і стають складовою частиною земельної ділянки, або визнаються майном, яке забудовник зобов'язаний демонтувати [73, с. 278].

Для відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення також притаманною є множинність їх об'єктів, якими можуть бути всі *групи нерухомих речей*, проте кожен конкретний об'єкт має *специфіку, зумовлену нерозривним зв'язком із земельною ділянкою сільськогосподарського призначення*.

В доктрині земельного права наявні дослідження щодо визначення правового режиму земельної ділянки як об'єкта нерухомого майна. Тому в рамках цього дослідження лише виділимо ті особливості, які мають місце при виникненні відносин майнового найму. Зазначені особливості залежать від форми власності земельної ділянки, виду цільового та функціонального призначення сільськогосподарської земельної ділянки, місця її розташування тощо.

Згідно із ст. 3 Закону України «Про оренду землі» об'єктами оренди визнаються «земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності». Тобто, об'єктом правовідносин може виступати земельна ділянка приватної форми власності, комунальної та державної. Для земельних ділянок публічних форм власності законодавчо передбачено особливу процедуру передачі їх в оренду, в тому числі, яка полягає у обов'язковості набуття такого права на конкурентних засадах у порядку, встановленому чинним законодавством.

Залежно від виду цільового та функціонального призначення земельної ділянки визначаються додаткові вимоги до правосуб'єктності орендарів, до строку договору, розміру орендної плати тощо. Цільовим призначенням земельної ділянки, як зазначено у Законі України «Про

землеустрій», визнається «допустимі напрями використання земельної ділянки відповідно до встановлених законом вимог щодо використання земель відповідної категорії та визначеного виду цільового призначення».

Землі сільськогосподарського призначення за видами цільового призначення класифікуються більш ніж на 18 видів відповідно до Додатку 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою КМ № 1051 від 17 жовтня 2012 р. [204].

Зокрема, це землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельні ділянки для ведення фермерського господарства, земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства та ведення підсобного сільського господарства, земельні ділянки для індивідуального або колективного садівництва та городництва, землі для розміщення інфраструктури оптових ринків сільгосппродукції, земельні ділянки під сільськогосподарськими будівлями і дворами, земельні ділянки полежахисних лісових смуг та ін. Переважна більшість із цих видів земель може бути об'єктом земельно-майнових відносин з визначеними особливостями.

Законом України «Про фермерське господарство» передбачено додаткові вимоги до суб'єктів, які набувають землі для ведення фермерського господарства із земель державної і комунальної власності, щодо наявності спеціальної освіти або досвіду роботи у сільському господарстві. У разі передачі в оренду земельних ділянок товарного сільськогосподарського призначення, які були набуті їх власниками в результаті розпаювання земель недержавних сільськогосподарських підприємств, передбачено розмір мінімальної орендної плати.

Передача земельних ділянок для городництва передбачає їх нормування (не більше 0,6 га) та закріплює заборону на спорудження будь-яких будівель, споруд крім тимчасових. Водночас, такі земельні ділянки можуть належати до меліорованих земель.

Відносини майнового найму, об'єктом яких виступає земельна ділянка сільськогосподарського призначення, характеризуються складною правовою природою, оскільки охоплюють як приватноправові, так і публічно-правові аспекти. Слід погодитись з С. І. Марченко та І. С. Суювою про те, що земельні орендні правовідносини, які виникають у сільському господарстві, характеризуються більш вираженою обмеженістю свободи договору у зв'язку з пріоритетністю об'єкту земельних орендних правовідносин – земель сільськогосподарського призначення, що зумовлено необхідністю забезпечення продовольчої безпеки держави та гарантуванням національної безпеки [205].

Різновидом земельних ділянок сільськогосподарського призначення як об'єкта відносин майнового найму виступають *земельні частки паї*, правовий режим яких визначено указами Президента України у сфері паювання сільськогосподарських земель та Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» та детально досліджено доктриною земельного права.

Статтею 13 зазначеного вище Закону закріплено право сільської, селищної чи міської ради передавати в оренду, згідно з рішенням відповідної ради, *нерозподілених земельних ділянок і невитребуваних часток (паїв)*. Попередньо такі об'єкти земельно-майнових відносин формуються як земельні ділянки для використання за цільовим призначенням. При цьому регламентується порядок передачі, строк та особливості розпорядження такими земельними ділянками.

Особливістю суб'єктного складу зазначених відносин є те, що орендодавцями можуть бути як безпосередньо власники ЗЧП так і сільські, селищні або міські ради у частині нерозподілених земельних ділянок та невитребуваних часток (паїв).

Різновидом земельної ділянки як основного об'єкта відносин майнового найму виступає *масив земель сільськогосподарського призначення* – «сукупність земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що

складаються з сільськогосподарських та необхідних для їх обслуговування несільськогосподарських угідь (земель під польовими дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, прогонами, лінійними об'єктами, об'єктами інженерної інфраструктури, а також ярами, заболоченими землями, іншими угіддями, що розташовані всередині земельного масиву), мають спільні межі та обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу (автомобільними дорогами загального користування, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, водними об'єктами тощо)» (ст. 1 Закону України «Про землеустрій»). Зазначений об'єкт відносин майнового найму було запроваджено з 2019 року відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» від 10 липня 2018 р. № 2498-VIII [206]. В подальшому до ЗК України було внесено зміни, відповідно до яких визначено особливий порядок використання та розпорядження земельними ділянками, які розташовані у масиві земель сільгосппризначення, та особливості використання земельних ділянок під полезахисними лісовими смугами, які обмежують такий масив (ст. 37-1 ЗК України).

Законодавчо визначено додаткові права орендарів, які мають право користуватись істотною частиною в масиві земель сільськогосподарського призначення, розширено види земельних сервітутів, встановлення яких може вимагати орендар (зокрема, «сервітут на право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів ПМС») та ін. Закріплено обов'язки орендарів щодо здійснення комплексу заходів щодо утримання і збереження окремих об'єктів майнового найму, таких як полезахисні лісові смуги, з метою забезпечення виконання ними функцій агролісотехнічної меліорації. Орендарі зобов'язані забезпечити безоплатний доступ усім суб'єктам

землевикористання до належних їм земельних ділянок з метою використання їх за цільовим призначенням та ін.

Згідно зі ст. 792 ЦК України «земельна ділянка може передаватись у найм разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них».

Наступним об'єктом відносин майнового найму є *будівлі та споруди сільськогосподарського призначення*.

Національний класифікатор будівель і споруд НК 018:2023, який затверджений Наказом Міністерства економіки України від 16.05.2023 р. №3573 [207], містить перелік нежитлових сільськогосподарських будівель, які використовуються для сільськогосподарської діяльності (код 1271). До них належать: приміщення для утримання сільськогосподарських тварин (корівники; стайні; свинарники; кошари; конюшні; розплідники; промислові курники тощо); приміщення для зберігання сільськогосподарської продукції (зерносклади; ангари та фермерські господарські будівлі; погребі тощо); приміщення для виробництва сільськогосподарської продукції (виноробні заводи та винні чани; теплиці; сільськогосподарські силоси).

Земельне та аграрне законодавство України закріплює правовий режим окремих будівель і споруд, як то зернових складів (зерноскладів), оптових ринків сільськогосподарської продукції, господарських дворів.

Норми цивільного та господарського законодавства в якості видів нерухомого майна виокремлюють будівлі, споруди та приміщення, при цьому не визначаючи в чому між ними різниця. Ю. О. Серебрякова та М. Л. Шелухін пропонують авторську дефініцію будівель та капітальної споруди, з аналізу якої можна виокремити такі ознаки, як: 1) штучне походження; 2) розміщення на земельній ділянці чи під нею (під землею); 3) мають самостійний характер, та фундаментально є нерозривними із земельною ділянкою; 4) використовуються (чи можуть використовуватися) за цільовим призначенням; 5) їх переміщення є неможливим без знецінення чи зміни цільового призначення; 6) будівлі призначені для постійного перебування

людей для цілей роботи або проживання, а споруда – для технічних цілей, тобто, люди там перебувають, як правило, тимчасово [84, с. 125]. Поряд із зазначеними термінами, в законодавстві вживається також термін «приміщення» як об'єкт цивільних прав, що на думку І. В. Борщевського, є продуктом розвитку економічних відносин [74, с. 44].

Розвиток законодавства про фермерське господарство сприяв появі нового об'єкта земельно-майнових відносин, в Законі України «Про фермерське господарство» фермерському господарству надано права на створення відокремленої фермерської садиби, яка розуміється як «земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями, яка знаходиться за межами населеного пункту».

В доктрині цивільного права зазначається, що садиба містить у своєму складі об'єкти нерухомого майна та розглядається як комплекс нерухомого майна. При цьому, як зазначає З. В. Ромовська, у садибі ключове місце віддане земельній ділянці, яка поставлена на перше місце, а вже потім ідуть господарсько-побутові будівлі, комунікації, багаторічні насадження [208, с. 220] .

Окремо варто звернути увагу на підприємство як один із видів нерухомого майна.

Поняття підприємства нині закріплено у ст. 1 Закону України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» від 9 січня 2025 року № 4196-ІХ. Зазначений Закон підприємством визнає юридичну особу, яка на день введення в дію Закону № 4196-ІХ зареєстрована в одній з організаційно-правових форм, перелік яких закріплено в ст. 1. А саме: «державне підприємство (державне комерційне підприємство, державне некомерційне підприємство, казенне підприємство), комунальне підприємство (комунальне комерційне підприємство, комунальне

некомерційне підприємство), спільне комунальне підприємство, приватне підприємство, дочірнє підприємство, іноземне підприємство, підприємство об'єднання громадян (релігійна організація, профспілка), підприємство споживчої кооперації». В ч. 1 ст. 191 ЦК України підприємство визнано як «єдиний майновий комплекс, що використовується для здійснення підприємницької діяльності». ЦК України визначено склад підприємства як єдиного майнового комплексу, зокрема до нього входять «усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом» (ч. 2 ст. 191 ЦК України).

Підприємство як єдиний майновий комплекс є особливим об'єктом відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення. До 2018 року цивільне законодавство містило норму (ч. 3 ст. 191 ЦК України), відповідно до якої підприємство як єдиний майновий комплекс мав правовий режим нерухомості. Проте ч. 3 ст. 191 ЦК України була виключена у зв'язку з прийняттям Кодексу України з процедур банкрутства.

Правове регулювання договору найму, об'єктом якого виступає підприємство, забезпечується Законом України «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р., постановами Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» [209] та від 27.05.2022 № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» [210].

Хоча в назві зазначеного вище Закону є вказівка на сферу його застосування – оренда державного та комунального майна, ч. 7 ст. 2 закріплює виняток з цього правила, зокрема, положення цього Закону можуть застосовуватись до орендних відносин щодо майна інших форм власності, якщо інше не передбачено спеціальним законодавством чи договором оренди.

В ч. 2. ст. 4 Закону «Про оренду державного та комунального майна» закріплено перелік об'єктів, які не можуть бути об'єктами договору найму (оренди), зокрема, це об'єкти державної власності, які мають загальнодержавне значення і не підлягають приватизації. Перелік майна, яке не підлягає приватизації закріплено ч. 2 ст. 66 5 Закону України «Про приватизацію державного майна», а Законом України «Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації». Виняток становлять цілісні майнові комплекси, які випускають підакцизну продукцію, та передані в оренду до набуття чинності Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 29 червня 2004 року [84].

Як зазначає В. М. Єрмоленко, «індивідуалізація будь-якого майнового комплексу сільськогосподарського підприємства полягає у прив'язуванні до конкретної просторової точки, основою якого є земельна ділянка сільськогосподарського призначення в межах території підприємства» [48, с. 67].

Поряд з цим єдиний майновий комплекс приватного сільськогосподарського підприємства має свої особливості, які впливають з відносин власності і специфіки майна сільськогосподарського призначення. Насамперед це майновий комплекс, що завжди перебуває у приватній власності, а також високий ступінь технологічної пов'язаності окремих видів майна в майновому комплексі, що призводить до втрати ними ознак власної індивідуалізації, які заміщаються родовими ознаками єдиного майнового комплексу. Такий процес втрати індивідуалізації майна сільськогосподарського призначення в майновому комплексі має свої особливості залежно від сфери його застосування. Якщо цех промислового підприємства, наприклад заводу, як ланка його єдиного майнового комплексу, виокремившись, може випускати певну продукцію або перепрофілюватись, то, наприклад, окрема молочно-товарна ферма настільки пов'язана з єдиним майновим комплексом сільськогосподарського

підприємства, що її виділ призведе до розриву технологічних зв'язків і унеможливлення виробничої діяльності. Саме цей фактор слід було врахувати при пошуку ефективних моделей господарювання в аграрному секторі. Ось чому, на думку В. М. Єрмоленка, процес розпаювання до етапу персоніфікації паїв так і не був доведений, адже внаслідок розриву технологічного ланцюжка більшість майна стає неліквідним та незастосовним індивідуальним приватним власником [48, с. 119-120].

Меліоративні системи є важливим інженерним об'єктом, що забезпечує оптимальні умови для сільськогосподарського використання земель, зокрема їх зрошення та осушення. Правовий режим меліоративних систем визначається комплексом нормативно-правових актів, що регулюють земельні, водні та майнові відносини, зокрема ЗК України, Водним кодексом України, Кодексом України про надра, законами України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про меліорацію земель», «Про організації водокористувачів та стимулювання гідротехнічної меліорації земель» та іншими нормативно-правовими актами. Відповідно до ст. 26 ЗК України використання земель приватної власності, з розташованими на них функціонуючими меліоративними системами, здійснюється спільно на підставі укладеної угоди. За відсутності такої угоди або недосягнення спільної згоди стосовно меліорованих земель спір вирішується у судовому порядку.

Відповідно до Закону України «Про меліорацію земель» меліоративна мережа – це «розміщений на землі та/або під землею цілісний технологічний комплекс об'єктів ПМС, що забезпечує забір або відведення води з точки водовиділу або в точці водовиділу для потреб водокористувачів».

Класифікатор меліоративних мереж та Класифікатор об'єктів ПМС, складових частин меліоративних мереж містить відповідно Додаток 62 та Додаток 63 до Порядку ведення Державного земельного кадастру [204].

Земельний кодекс України визначає особливості оренди земель сільськогосподарського призначення з меліоративними мережами та їх

складовими. Зокрема, встановлено мінімальний строк оренди таких земельних ділянок, зміст договору містить додаткові обов'язки щодо утримання меліоративної мережі чи її частини, здійснюється моніторинг стану меліоративних мереж та меліорованих земель. Передбачено заходи державної підтримки щодо підвищення ефективності використання меліорованих земель та ін.

Резюмуючи, зазначимо, що, в західних правових системах первинним визнається право на землю. Решта об'єктів нерухомості визнаються поліпшенням землі, їх правовий режим визначається в кожному конкретному випадку законом чи договором. Принцип роздільного регулювання майнових відносин щодо окремих об'єктів нерухомості на земельній ділянці нормами цивільного права та окремо регулювання земельних відносин – нормами земельного права, який наразі закріплено у чинному законодавстві, є бар'єром для надходження інвестицій в економіку країни, гальмує соціально-економічний прогрес, не забезпечує достатніх правових гарантій громадянам та юридичним особам щодо реалізації прав на землю та розміщені на ній майнові об'єкти, стримує розвиток ринкових земельних відносин. Тому нормативне на рівні закону визнання землі як фізичної і юридичної основи нерухомості має не лише теоретичне, а й важливе практичне значення для регулювання земельних і майнових відносин в ринкових умовах.

2.3. Особливості змісту правовідносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення

Досліджуючи зміст правовідносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, слід зауважити, що такі відносини мають матеріальний, вольовий та юридичний зміст. Матеріальний (або ж фактичний) зміст це ті суспільні відносини, які

опосередковуються правом. Вольовий зміст це воля, втілена у правовій нормі та у правовідносинах, що виникають на цій основі, а також вольова поведінка їх учасників. Юридичний зміст утворюють суб'єктивні права і обов'язки учасників правовідносин, які виступають ключовими елементами категорії «зміст» [211, с. 242].

В теорії права суб'єктивні права розглядаються як вид та міра можливої (або дозволеної) поведінки суб'єкта права, яка встановлена юридичними нормами з метою задоволення його інтересів і забезпечується державою [212, с. 55], а до структури суб'єктивного права включають наступні різновиди можливостей: 1) можливість поведінки у межах свободи, яка встановлена нормою права, та спрямована на забезпечення реалізації інтересів людини у певній сфері законним шляхом, та виключає порушення прав інших суб'єктів; 2) можливість користуватися відповідним благом задля реалізації закріплених правом суб'єктивних інтересів. В рамках цієї можливості забезпечується реальність, дієвість і ефективність правових норм; 3) можливість особи вимагати виконання обов'язку від інших суб'єктів права як гарантії дієвості права; 4) можливість звернення до суду за захистом порушеного права, що є гарантією поновлення порушеного права та покарання винних у порушенні прав суб'єктів [212, с. 89].

На думку Т. Є. Харитонової, суб'єктивне право це досить складне явище, оскільки має свою структуру, до нього може бути застосовано поділ на частини, воно може складатися з різних правомочностей, тобто окремих юридичних можливостей, проте в сукупності складають міру дозволеної поведінки уповноваженої особи [211, с. 243]. Подібну позицію висловлюють І. І. Каракаш [66, с. 45], Н. В. Ільків (Н.В. Ільницька) [21, с. 53], Е. С. Юрченко [38, с. 93] та ін. Згідно із ст. 1 Закону України «Про оренду землі», яка містить визначення права оренди, такі правомочності складають правомочності володіння і користування. Водночас зі змісту Закону випливає, що в ньому закріплено за землекористувачами і окремі

правомочності щодо розпорядження орендованими землями, які в літературі називають «правомочності часткового розпорядження» [38, с. 93].

Відповідно до 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. Земельна ділянка може передаватись у найм разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них».

Ні земельне, ні цивільне законодавство України не розкривають зміст володіння/користування як правомочностей суб'єктів орендного землекористування. На думку В. В. Носіка та Т. О. Коваленко, право володіння можна визначити як юридично забезпечену можливість орендаря мати в натурі (на місцевості) індивідуально визначену за місцем знаходження, розмірами, конфігурацією та іншими ознаками земельну ділянку у своєму використанні, безперешкодно приступати до її обробітку тощо. Право користування земельною ділянкою полягає у юридично забезпеченій можливості орендаря здобувати корисні властивості із земельної ділянки, що йому належить, для забезпечення своїх матеріальних, рекреаційних, естетичних та інших потреб [213, с. 130] .

Загальні правові засади правомочностей володіння/користування земельною ділянкою визначені ст. 792 ЦК України, згідно з якою володіння та/або користування річчю, яка передається у найм, здійснюється у відповідності з її призначенням та умовами договору. Недотримання цієї вимоги є підставою для розірвання договору та подальшого відшкодування збитків. Право наймача змінювати стан речі, яка передана йому у найм, може виникати лише зі згоди наймодавця.

На думку І. Р. Калаура, поняття «користування», яке законодавчо закріплено для означення договору найму, слід відрізнити від такого ж синоніму, яким визначається одна із правомочностей власника. Критеріями для такого розмежування є свобода здійснення відповідних прав а також змістовне навантаження кожного з них. Здійснення власником належної йому

правомочності обмежується владою, яка обумовлена законом, а правомочності наймача на користування річчю обумовлюється її призначенням та умовами договору (ст. 773 ЦК України). Із зазначеного слідує правило про те, що обсяг можливих дій наймача щодо користування переданим йому майном, як правило, залежить від призначення майна. Можливість зміни такого обсягу обумовлюється домовленістю сторін договору найму, якщо в договорі відсутні чіткі вказівки щодо режиму користування майном, то воно має використовуватись з огляду на стан та функціональне призначення майна [182, с. 39].

Право розпорядження земельною ділянкою полягає у визначенні юридичної і фактичної долі земельної ділянки [38, с. 93].

В теорії права юридичний обов'язок визначають як міру необхідної, зобов'язаної поведінки або діяльності особи, яка закріплена в законодавстві або впливає з договірних зобов'язань, повноважень, правових звичаїв і спрямована на задоволення потреб та інтересів інших суб'єктів правовідносин [214, с. 369].

Права й обов'язки суб'єктів відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення визначаються нормами земельного, аграрного, екологічного, цивільного, господарського та інших галузей права, а також підлягають договірному регулюванню та визначаються договором майнового найму (оренди) земельної ділянки. На думку О. А. Беяневич, норми сучасного цивільного та господарського права про договори, сконструйовані відповідно до загально-дозвільного типу правового регулювання, залишають суб'єктам господарських та цивільних договірних відносин досить широкі можливості самостійно визначати або змінювати зміст своїх прав та обов'язків [83, с. 36], проте, на нашу думку, норми земельного законодавства, які закріплюють особливості правового режиму земельної ділянки сільськогосподарського призначення з розташованими на ній насадженнями, будівлями та спорудами, водоймами, або без них, зумовлюють застосування спеціально-дозвільного типу

правового регулювання, оскільки орендар не має права відступати від цільового призначення земельної ділянки.

Права та обов'язки суб'єктів відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення визначаються нормами ЦК України та ЗК України, в яких закріплено їх перелік, яким властивий загальний характер, що зумовлено поширеністю на всіх землекористувачів (ст. 95 ЗК України), норми спеціального закону у сфері орендного землекористування закріплюють спеціальні права та обов'язки орендарів та орендодавців земельних ділянок (ст. 8, 9, 23, 27, 28 та ін. Закону України «Про оренду землі»), та особливі, які визначають правосуб'єктність сторін з урахуванням специфіки об'єкта конкретних відносин майнового найму щодо використання земель сільськогосподарського призначення (закони України «Про меліорацію земель», «Про фермерське господарство», «Про концесію» та ін.).

Регламентация прав суб'єктів майнового найму щодо сільськогосподарських земель загального характеру нормами ЦК України базується на загальних засадах свободи договору (ст. 627 ЦК України) та закріплює право на вибір контрагента, визначення умов договору та інші права, які впливають з диспозитивності цивільно-правового регулювання. Водночас, особливості об'єктного складу відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення зумовлюють суттєві обмеження основних засад свободи договору, що висвітлювалось в доктрині земельного права [150; 205, с. 226-232].

Окремі права, які закріплено в ст. 95 ЗК України, мають загальний характер і стосуються всіх землекористувачів. Серед них: а) право самостійного господарювання на земельній ділянці; б) право власності на врожай, посіви та насадження; в) право на можливість використання природних ресурсів відповідно до екологічних стандартів; г) право на забудову (будівництво житла, інших господарських будівель та споруд тощо); д) інші права, передбачені законом або договором.

Більшість із вищезазначених прав дублюється в Законі України «Про оренду землі» (ст. 25), окремі права уточнюються порівняно із нормами ЗК України та фіксуються більш розгорнуто. Зокрема, право орендаря земельної ділянки на самостійне господарювання обмежується умовами договору оренди землі; умовою реалізації права на забудову (будівництво будинків, будівель, об'єктів меліорації тощо) слугує письмова згода орендодавця.

Спеціальні права орендаря земельної ділянки, як об'єкта майнового найму, які закріплені в Законі України «Про оренду землі», можна поділити на кілька категорій залежно від їхньої правової природи та функціонального призначення.

Першу групу утворюють права, які пов'язані із захистом економічних інтересів орендаря: а) компенсаційні права: право на відшкодування збитків у разі дострокового припинення договору з ініціативи орендодавця (ст. 6), право на відшкодування збитків через невиконання умов договору орендодавцем (ст. 28); право на компенсацію витрат при вилученні землі для суспільних потреб (ст. 32-1); б) право на зниження орендної плати: у разі погіршення стану земельної ділянки, якщо це відбулося не з вини орендаря, він може вимагати перегляду орендної плати (ст.ст. 23, 36).

Друга група прав орендарів стосується правомочностей розпорядження орендованою землею: а) право передавати земельну ділянку або її частину в суборенду за умови збереження її цільового призначення (ст. 8); б) право на обмін правами користування земельними ділянками в межах масиву земель сільськогосподарського призначення (ст. 8-2); в) право на отримання у власність орендованої ділянки в порядку переважного права (ст. 9).

Наступна, третя група прав орендарів спрямована на стабільність орендних договірних відносин і охоплює права на продовження користування земельною ділянкою: а) право на поновлення договору оренди землі після завершення його строку (ст. 19); б) переважне право на укладення нового договору оренди земельної ділянки (ст. 33).

Четверта група присвячена захисту прав орендаря в судовому порядку: а) право на захист орендованої землі на рівні із правом власності (ст. 27); б) право ініціювати дострокове розірвання договору через суд у разі порушення умов договору (ст. 32).

Узагальнюючи можна констатувати, що Закон України «Про оренду землі» закріплює широкий спектр прав орендаря, які мають різноманітне спрямування: від забезпечення економічної стабільності та можливостей розпорядження орендованою земельною ділянкою до правового захисту інтересів орендаря в разі виникнення спорів із орендодавцем.

Особливі права орендарів зумовлені особливостями об'єкта конкретних відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, містяться в різних законодавчих актах та можуть бути систематизовані за напрямками їх реалізації на такі групи:

Першу групу утворюють особливі права, пов'язані з правами на полезахисні лісові смуги та пов'язані з розширенням земельного масиву орендаря: а) право на отримання суміжних земельних ділянок державної або комунальної власності, що знаходяться під польовими дорогами, без проведення земельних торгів (ст. 37-1 ЗК України).

Друга група – особливі права орендаря в межах індустріальних парків: а) право ініціатора створення індустріального парку передавати земельні ділянки в суборенду учасникам парку без погодження з орендодавцем (за умови відсутності протилежного положення в договорі оренди) (ст. 8 Закону України «Про оренду землі»).

Третя група стосується особливих прав фермерських господарств та аграрних підприємств: а) право фермерського господарства здійснювати будівництво житлових і господарських будівель, закладати багаторічні насадження та меліоративні системи за умови дотримання законодавчих вимог і згоди орендодавця (ст. 16 Закону України «Про фермерське господарство»).

Особливі права, пов'язані з орендою земельних ділянок під нерухомістю формують четверту групу: а) право отримання в оренду земельної ділянки державної чи комунальної власності без проведення торгів, якщо на ній розташовані майнові комплекси чи нерухомість, передані в оренду або концесію (ст. 134 ЗК України); б) право на передачу орендованих сільськогосподарських угідь у суборенду разом із цілісними майновими комплексами, що знаходяться на них (ст. 8 Закону України «Про оренду землі»).

П'ята група особливих прав, які пов'язані з меліоративними системами: а) право землекористувачів меліорованих земель вимагати встановлення земельних сервітутів для будівництва та експлуатації об'єктів ПМС (ст. 25-1 Закону України «Про меліорацію земель»); б) право звільнення від обов'язку відшкодування втрат лісгосподарського виробництва при використанні землі для будівництва меліоративних систем (ст. 208 ЗК України).

Шосту групу складають особливі права орендарів земель з водними об'єктами: а) право орендаря земельної ділянки з водним об'єктом на отримання в оренду гідротехнічних споруд, необхідних для його функціонування, без проведення аукціону (ст. 15 Закону України «Про оренду державного та комунального майна») та ін.

Запропонований перелік не вичерпує всіх прав орендарів земельних ділянок з розташованими на ній нерухомістю та іншими майновими об'єктами.

Оскільки право на передачу земельної ділянки, насамперед, належить власнику земельної ділянки або уповноваженій особі, загальні *права орендодавців* земельних ділянок закріплено в ст. 90 ЗК України – право передавати земельну ділянку в оренду, а також права передбачені ЦК України.

Спеціальні права орендодавців земельних ділянок нормативно закріплені в Законі України «Про оренду землі», та визначають їхню

компетенцію щодо контролю за використанням земельних ресурсів, дотриманням екологічних норм і договірних зобов'язань орендаря:

а) право вимоги до орендаря щодо цільового використання земельної ділянки відповідно до умов укладеного договору оренди (ст. 24);

б) право вимагати дотримання екологічних стандартів під час використання земельної ділянки, забезпечення збереження родючості ґрунтів і виконання природоохоронних заходів (ст. 24);

в) право контролю за дотриманням спеціального режиму використання територій, зокрема водоохоронних зон, прибережних смуг, санітарно-захисних та інших зон з особливими вимогами до користування землями (ст. 24);

г) право на своєчасне отримання орендної плати за користування земельною ділянкою або, у випадку оренди земельної ділянки разом із водним об'єктом, додатково отримання плати за використання водного ресурсу (ст.ст. 21, 24);

г) право вимагати відшкодування збитків, які виникли у зв'язку з погіршенням стану орендованої земельної ділянки внаслідок діяльності орендаря (ст. 29);

д) право ініціювати дострокове розірвання договору оренди у судовому порядку при порушенні орендарем істотних умов договору (ст. 32);

е) право на отримання компенсації у разі дострокового розірвання договору оренди з ініціативи орендаря. Якщо після розірвання договору протягом шести місяців новий орендар не з'явився, попередній орендар зобов'язаний виплатити орендодавцю компенсацію за цей період (ст. 32);

є) право на відшкодування збитків, якщо орендар не виконав своїх зобов'язань щодо належного повернення земельної ділянки після завершення строку оренди (ст. 34).

Варто зазначити, що в законодавстві або договором встановлюються *особливі права орендодавців*, зумовлені специфікою об'єкта орендних відносин (земельної ділянки разом з розташованими на ній будівлями,

спорудами, багаторічними насадженнями тощо) та його особливого правового режиму. Такі права включають:

а) право вимоги щодо належного утримання об'єкта нерухомості, який розташований на орендованій земельній ділянці, зокрема будівель, споруд, багаторічних насаджень тощо;

б) право отримання орендної плати не лише за користування земельною ділянкою, але й за користування об'єктами нерухомого майна, які перебувають у складі орендованої території;

в) право на контроль за екологічним станом водних об'єктів, якщо земельна ділянка передається в оренду разом із водним ресурсом. Це включає обов'язок орендаря здійснювати природоохоронні заходи, покращувати якість води, дотримуватись встановлених режимів експлуатації водних ресурсів (ст. 24 Закону України «Про оренду землі»);

г) право встановлення додаткових обмежень на використання земельної ділянки, які можуть передбачатися договором оренди, зокрема щодо її забудови, зміни цільового призначення, проведення меліоративних робіт тощо;

г) право вимоги оформлення спеціальних дозволів для експлуатації гідротехнічних споруд та здійснення спеціального водокористування, якщо оренда охоплює земельну ділянку разом із водним об'єктом (ст. 24 Закону України «Про оренду землі»).

Проведений аналіз прав орендодавців земельних ділянок засвідчив, що спеціальні права орендодавців передбачають регуляторні механізми контролю за дотриманням умов договору оренди та правопорядку у сфері землекористування, тоді як особливі права орендодавців зумовлені особливостями використання конкретних земельних ділянок, що мають додаткові природоохоронні, інфраструктурні чи інші обмеження.

Наступним елементом змісту відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення є юридичні обов'язки. У теорії права юридичний обов'язок визначають як міру

необхідної, зобов'язаної поведінки або діяльності особи, яка закріплена в законодавстві [214, с. 369]. Як зазначає Т. Є. Харитонова, подібно до суб'єктивних прав в структурі юридичного обов'язку виділяють чотири різновиди правомочностей: необхідності вчиняти певні дії чи утримуватися від них; необхідність правозобов'язаної особи відреагувати на зверненні до неї законні вимоги управомоченої особи; необхідності нести відповідальність за невиконання цих вимог, необхідності не заважати контрагенту користуватися тим благом, стосовно якого він має право. Водночас, на думку вченої, таке розуміння сутності юридичного обов'язку є характерним для галузі публічного права, де зміст правовідносин, як правило, передусім чітко регламентується нормами законодавства. В приватноправових правовідносинах характер та обсяг належної поведінки можуть встановлюватися як законом, так і договором, на підставі вільного розсуду та волевиявлення сторін [211, с. 247]. С. О. Погрібний, як послідовник нормативної теорії договору, стверджує, що договір передусім слід розглядати як «регулятор договірних цивільних відносин, як форму закріплення норм цивільного права, і коли в ньому сторони закріплюють створене ними правило поведінки, відмінне від того, що встановлене в цивільному законі, має розглядатися саме договір як джерело норм цивільного права» [191, с. 9, с. 38]. Погоджуючись в цілому із висловленими поглядами, варто зауважити на те, що в земельному праві при регулюванні відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення поширеними є публічно-приватні правовідносини, які характеризуються застосуванням імперативних методів правового регулювання, що зумовлено тим, що земля є об'єктом права власності Українського народу, а земельна ділянка має не лише правовий режим майна, нерухомого майна але і природного ресурсу.

Обов'язки, які виникають у сфері відносин майнового найму земель сільськогосподарського призначення, можна поділити на загальні для обох сторін, обов'язки орендодавців та обов'язки орендарів. Водночас, слід

звернути увагу, що ще з часів римського права основним обов'язком сторін договору найму (плодоносного найму) був обов'язок добросовісного виконання всього того, про що вони зобов'язалися відповідно до умов договору, або зобов'язань, визначених законом та звичаєм [11, с. 120, с. 177]. В сучасному цивільному законодавстві визначено, що зобов'язання має ґрунтуватися на засадах добросовісності, розумності та справедливості (ч. 3 ст 509 ЦК України).

Згідно з позицією дослідників А. М. Мірошніченка та Р. І. Марусенка, обов'язки орендодавця та орендаря загалом повторюють обов'язки власників земельних ділянок, які закріплені у ст. 91 ЗК України, та землекористувачів (96 ЗК України) [215, с. 237] але з певними відмінностями, які зумовлені наступними змінами до земельного законодавства. Відповідно до статей 92 та 96 Земельного кодексу України, орендарі зобов'язані: використовувати землю за цільовим призначенням; дотримуватися природоохоронного законодавства; вчасно сплачувати орендну плату або земельний податок; не порушувати права власників сусідніх ділянок; дотримуватися встановлених обмежень щодо землекористування та інші.

Також законодавство передбачає низку спеціалізованих обов'язків орендарів, що стосуються екологічної безпеки та утримання земельних ресурсів (закони України «Про охорону земель» та «Про охорону навколишнього природного середовища» та ін.).

Згідно з Законом України «Про оренду землі» (ст. 24), до спеціальних обов'язків орендаря належать: початок використання земельної ділянки у строки, встановлені договором, але не раніше реєстрації права оренди; дотримання встановлених обмежень щодо об'єкта оренди; збереження природних об'єктів та виконання природоохоронних заходів; надання копії договору оренди до податкового органу; сплата орендної плати у повному обсязі та в установлені строки; дотримання вимог пожежної безпеки.

У разі оренди земельних ділянок із розташованими на них природними об'єктами чи інфраструктурою, до обов'язків орендаря також

входить: дотримання природоохоронних заходів щодо водних об'єктів; утримання нерухомості на земельній ділянці, якщо це передбачено договором; інвестування у меліоративні системи (для орендарів меліорованих земель). Зокрема, до обов'язків орендарів, які впливають з особливостей об'єкта оренди, – земельної ділянки, з розташованими на ній будівлями або спорудами, багаторічними насадженнями, водним об'єктом тощо, належать:

У випадку оренди земельної ділянки, на якій знаходиться водний об'єкт (відповідно до статей 15, 25 Закону України «Про оренду»), орендар зобов'язаний: а) використовувати водний ресурс у суворій відповідності до чинного водного законодавства України; б) забезпечувати дотримання загального водокористування, за винятком випадків, встановлених нормативно-правовими актами, а також дотримуватися умов спеціального водокористування відповідно до отриманих дозволів; в) реалізовувати заходи, спрямовані на охорону довкілля та покращення екологічного стану водного об'єкта, зокрема, виконуючи експлуатаційні норми щодо водосховищ і ставків, визначені відповідними регламентами; г) здійснити належне оформлення прав на користування гідротехнічними спорудами, а також отримати дозвіл на спеціальне водокористування.

У ситуації, коли в оренду передається земельна ділянка разом із нерухомістю, розташованою на ній (згідно зі статтею 27 Закону України «Про оренду»), орендар має: а) покривати витрати, пов'язані з утриманням та експлуатацією нерухомого майна, якщо інше не визначено умовами договору оренди.

Якщо орендована земельна ділянка містить полезахисну лісову смугу (відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду»), орендар зобов'язується: а) проводити заходи, спрямовані на збереження та підтримання належного стану таких смуг, а також забезпечувати їхню ефективну функцію як елемента агролісотехнічної меліорації.

У разі оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що належать до категорії меліорованих і на яких здійснюється гідротехнічна меліорація (відповідно до статті 19 Закону України «Про оренду»), орендар повинен: а) вкладати кошти у розвиток, оновлення та технічне удосконалення меліоративних систем та об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем (ПМС); б) забезпечувати ефективну експлуатацію меліоративних об'єктів і систем, сприяючи їх належному функціонуванню.

Орендодавець зобов'язаний: передати земельну ділянку у стані, визначеному договором; гарантувати права третіх осіб на орендовану землю; утримуватися від дій, що можуть перешкоджати користуванню ділянкою; компенсувати орендарю узгоджені капітальні витрати на поліпшення землі; попереджати орендаря про потенційні екологічні ризики земельної ділянки; надавати податковим органам інформацію про укладені договори оренди.

Залежно від об'єкта оренди, орендодавець також повинен: передати земельну ділянку разом із розташованими на ній спорудами, якщо це передбачено угодою; забезпечити відповідність земельної ділянки її цільовому призначенню; усунути недоліки, що можуть перешкоджати використанню ділянки орендарем; повідомляти орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі.

Крім обов'язків у сфері майнового найму земельних ділянок сільськогосподарського призначення чинне законодавство містить ряд заборон, які спрямовані на охорону ґрунтів, непорушність права державної та комунальної власності на сільськогосподарські землі: Зокрема такі заборони встановлені щодо: заборона на використання землі у спосіб, що погіршує її якість (ч. 2 ст. 37 Закону України «Про охорону земель»); заборона на зняття ґрунтового покриву без відповідного дозволу (ч. 2 ст. 168 ЗК України); обмеження щодо відчуження права оренди земель державної або комунальної власності та орендованих земельних ділянок державної або

комунальної власності (ч. 1, 2 ст. 8-1, ч. 4 ст. 9 Закону України «Про оренду землі»).

В умовах війни та повоєнної відбудови обсяг прав та обов'язків суб'єктів майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення набувають нового змісту, і загалом можуть бути класифіковані як *права та обов'язки надзвичайного характеру*. Відповідно до ст. 3 Основного Закону України «утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави». Поряд із цим Конституція у низці статей передбачає можливість обмеження деяких прав і свобод людини за наявності певних обставин. Такі конституційні обмеження прав та свобод людини і громадянина виступають специфічним лакмусовим папірцем, індикатором, який дає змогу визначити ступінь свободи і захищеності людини. Оскільки, власне, комплекс обмежень, встановлених у Конституції, найточніше характеризує відносини між державою і людиною [216].

У контексті забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану Верховна Рада України 24 березня 2022 року ухвалила Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану». Відповідно до його положень, у період із 7 квітня до 19 листопада 2022 року відбулося автоматичне продовження договорів оренди земельних ділянок, строк дії яких завершився в цей часовий проміжок. Продовження терміну оренди відбувалося на один рік і не вимагало згоди сторін, а також внесення відповідних змін до Державного реєстру речових прав. Ця правова норма залишалася чинною до 19 листопада 2022 року, коли вступив у силу Закон № 2698-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» [217].

З метою мінімізації негативного впливу на аграрний сектор, спричиненого нестачею робочої сили внаслідок мобілізації, внутрішнього переміщення населення та виїзду громадян України за кордон, у Законі, ухваленому 24 березня 2022 року, передбачено механізм передачі прав оренди та суборенди земель сільськогосподарського призначення незалежно від форми власності. Зокрема, орендарі та суборендарі отримали можливість передавати свої права іншим агровиробникам, які мають відповідне матеріально-технічне, фінансове та кадрове забезпечення.

Передача прав землекористування здійснюється на строк, що не перевищує одного року, і не потребує погодження власника земельної ділянки. Відповідний договір оформлюється в письмовій формі шляхом укладення електронного документа. Враховуючи обмежений доступ до Державного реєстру речових прав, законодавство звільняє такі правочини від обов'язкової реєстрації у цьому реєстрі. Натомість районні військові адміністрації здійснюють облік таких договорів у спеціальній Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань, запровадженій на період дії воєнного стану.

Важливо зазначити, що договір про передачу прав користування землею є строковим і не підлягає автоматичному продовженню, укладенню на новий термін чи поновленню після завершення визначеного періоду дії [218].

У період дії воєнного стану особливості правового регулювання відносин між орендарями та орендодавцями у випадку розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна, що перебувають у державній або комунальній власності, визначалися з урахуванням норм, встановлених Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 1 квітня 2022 року № 2181-IX [219] та Постановою Кабінету Міністрів України «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» від 27 травня 2022 р. № 634 [220].

Відповідно до положень пунктів 6-1 та 6-2 розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про оренду державного та комунального майна», під час дії воєнного стану Кабінет Міністрів України отримав повноваження впроваджувати спеціальні правила щодо передачі в оренду державного та комунального майна, які відрізняються від загальних норм законодавства про оренду публічного майна. Ці особливості охоплювали всі етапи реалізації відносин майнового найму, включаючи укладення, виконання та припинення договорів. До таких особливостей належали: процедура оформлення договору майнового найму (строки погодження, проведення аукціонів, затвердження їхніх результатів, оцінка об'єкта оренди, визначення стартової орендної плати); порядок завантаження орендодавцем договору та акта приймання-передачі до електронної торгової системи; можливість використання кваліфікованого електронного підпису; особливості терміну дії договорів оренди в умовах воєнного стану, їх автоматичне продовження; процедура дострокового припинення оренди з ініціативи орендаря; скасування певних обмежень щодо передачі майна в суборенду; застосування пільгових умов орендної плати, а також надання військовим адміністраціям відповідних повноважень у сфері розпорядження державним і комунальним майном.

Орендарі державного та комунального майна набули права на звільнення від орендної плати, зменшення її розміру, а також звільнення від сплати авансових внесків і забезпечувальних депозитів. Крім того, суб'єкти, які здійснили релокацію бізнесу, могли сплачувати орендну плату в розмірі 1 гривні за квадратний метр займаної площі.

Для орендарів державного та комунального майна, яке знаходиться на територіях активних бойових дій, у регіонах, де функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або на тимчасово окупованих територіях, визначених у спеціальному переліку, затвердженому Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України, нарахування орендної плати було скасовано. Звільнення від сплати діяло починаючи з першого

числа місяця, в якому офіційно зафіксовано початок бойових дій або тимчасову окупацію, і тривало до першого числа місяця, що настає через три місяці після їх завершення.

Орендодавці зобов'язані сприяти переміщенню виробничих потужностей та інших активів для забезпечення безперервності господарської діяльності. Крім того, вони мали повертати забезпечувальні депозити орендарям упродовж 10 робочих днів з моменту подання відповідної заяви, за умови виконання останніми вимог чинного законодавства.

Договори оренди державного та комунального майна, термін дії яких завершувався під час воєнного стану, автоматично продовжувалися на весь період воєнного стану та додатково на чотири місяці після його завершення, за винятком випадків, визначених законом. Майно, що перебувало в оренді, могло бути тимчасово вилучене у користувачів відповідно до положень Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану».

Крім того, орендарі могли бути зобов'язані забезпечити працевлаштування певної кількості працівників балансоутримувача орендованого об'єкта відповідно до встановлених законодавчих вимог [220].

Прийняття зазначених актів свідчить про реалізацію ідеї забезпечення реалізації публічних інтересів у сфері господарювання з метою гарантування продовольчої безпеки та їх балансу з інтересами суб'єктів господарювання.

Узагальнюючи зазначене вище, можна підсумувати, що здійснення суб'єктивних прав у сфері майнового найму земель сільськогосподарського призначення через призму поєднання прав і обов'язків учасників зазначених правовідносин є однією з передумов *забезпечення балансу суспільних і приватних інтересів* у використанні та охороні земель сільськогосподарського призначення [211, с. 243].

Крім запропонованого вище поділу прав та обов'язків суб'єктів відносин майнового найму у сфері використання земель

сільськогосподарського призначення на загальні, спеціальні, особливі та надзвичайні в юридичній літературі запропоновано і інші підходи до класифікації, які можуть бути застосовані до досліджуваних відносин.

Як підкреслює І. Р. Калаур, у межах зобов'язань, що передбачають передачу майна в користування, можна умовно виокремити три основні групи прав і обов'язків сторін, беручи до уваги їхню динаміку розвитку. До першої групи належать ті, що виникають у процесі передачі об'єкта найму від наймодавця до наймача. Друга група охоплює права й обов'язки, які реалізуються безпосередньо під час користування майном. Третя ж категорія включає правовідносини, що постають у зв'язку з припиненням договірною зобов'язання [182]. Така класифікація повною мірою відповідає тим правам і обов'язкам, які виникають у відносинах майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення. Варто зазначити, що найбільша кількість прав та обов'язків стосується особливостей користування земельними ділянками із будівлями, спорудами, багаторічними насадженнями та іншим майном, розташованим на ній, а також на стадії припинення договірною зобов'язання.

Т. О. Коваленко вважає, що за змістовною характеристикою права та обов'язки землевласників і землекористувачів доцільно розподіляти на три основні групи: земельні, земельно-майнові та земельно-екологічні [221, с. 55-57, 94-95]. Вчена визначає, що до земельно-майнових прав належить, зокрема, право самостійного ведення господарської діяльності на земельній ділянці. Водночас земельно-майнові обов'язки спрямовані на захист і забезпечення прав інших суб'єктів, зокрема власників сусідніх ділянок, громадянського суспільства, держави та ОМС. До таких обов'язків належать своєчасне внесення платежів за користування землею (податок, орендна плата), дотримання прав володільців суміжних земельних ділянок і землекористувачів, а також неухильне виконання норм добросусідства та обмежень, встановлених у зв'язку із запровадженням земельних сервітутів і охоронних зон [222, с. 15; 223, с. 35].

Не заперечуючи загалом запропонований поділ прав та обов'язків на види, вбачається необхідним зауважити, що у відносинах майнового найму щодо використання сільськогосподарських земель всі права та обов'язки прямо чи опосередковано є земельно-майновими, оскільки їх об'єктом виступає земельна ділянка разом з майном, яке нерозривно пов'язане із земельною ділянкою.

З огляду на зазначене, заслуговує на підтримку запропонована Т. Є. Харитоновою класифікацію обов'язків, відповідно до того, якими за своєю суттю вони є: публічно-правовими чи приватноправовими. Оскільки земельно-майнові обов'язки не є однаковими, слід поділити їх на публічні земельно-майнові та приватні земельно-майнові. Так, до публічних земельно-майнових обов'язків належить обов'язок сплати податку та екологічні обов'язки, до приватних земельно-майнових – внести плату за користування земельною ділянкою.

Підводячи підсумок проведеного у цьому підрозділі дослідження особливостей змісту відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, можна дійти таких висновків:

Зміст відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення становлять правомочності володіння, користування та часткового розпорядження землями сільськогосподарського призначення разом із сільськогосподарськими будівлями і спорудами, інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, об'єктами виробництва біометану, які є складовими єдиного технологічного комплексу у сфері сільськогосподарського виробництва, багаторічними насадженнями, полезахисними лісовими смугами та іншим майном, що розміщене на них.

Права й обов'язки суб'єктів відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення визначаються нормами земельного, аграрного, екологічного, цивільного, господарського та інших галузей права, а також підлягають договірному регулюванню та визначаються договором майнового найму (оренди) земельної ділянки.

Обсяг прав та обов'язків суб'єктів відносин майнового найму стосовно використання земельної ділянки сільськогосподарського призначення разом із сільськогосподарськими будівлями і спорудами, інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, виробничі комплекси для виготовлення біометану, які є складовими єдиного технологічного комплексу у сфері сільськогосподарського виробництва, багаторічними насадженнями, полезахисними лісовими смугами та іншим майном, що розміщене на них, за загальним правилом, зумовлений визнанням пріоритетності сільськогосподарських земель та функціональним призначенням такого майна.

Комплекс прав та обов'язків суб'єктів майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення може бути класифікований на окремі групи, кожна з яких охоплює загальні, спеціальні, особливі та надзвичайні правомочності та зобов'язання, що відображають особливості правового регулювання зазначених відносин.

Відповідно до етапу їх виникнення, права та обов'язки учасників відносин майнового найму земель сільськогосподарського призначення можуть поділятися на такі категорії: а) ті, що формуються на етапі передання орендодавцем у користування земельної ділянки сільськогосподарського призначення разом із супутньою інфраструктурою, включаючи аграрні будівлі, об'єкти оптових ринків сільськогосподарської продукції, виробничі комплекси для виготовлення біометану, багаторічні насадження, полезахисні лісосмуги та інші матеріальні ресурси, що інтегровані у виробничий процес сільськогосподарської діяльності; б) ті, що реалізуються впродовж фактичного використання орендованої земельної ділянки відповідно до її цільового призначення; в) ті, що виникають під час припинення орендних правовідносин та врегулювання договірних зобов'язань між сторонами.

З огляду на правову природу, права та обов'язки сторін у сфері майнового найму земель сільськогосподарського призначення можуть бути віднесені до публічно-правової або приватноправової сфери регулювання.

Поєднання обох категорій прав та зобов'язань є необхідною умовою для забезпечення оптимального співвідношення між приватними інтересами суб'єктів господарювання та суспільними потребами у збереженні та раціональному використанні земельних ресурсів.

Висновки до Розділу 2

Підводячи підсумок проведеного дослідження юридичної природи відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення можна зробити наступні висновки:

В структурі земельних і цивільних правовідносин необхідно вирізнити земельно-майнові правовідносини як врегульовані нормативно-правовими актами, договорами, судовими рішеннями, локальними правовими актами суспільні відносини, що виникають, змінюються і припиняються у зв'язку із здійсненням суб'єктивних прав на земельні ділянки разом з розташованим на них майновими об'єктами, виробничими потужностями, меліоративними системами, гідротехнічними спорудами, цілісними майновими комплексами, інноваційними технологіями та іншим майном фізичних і юридичних осіб, держави, територіальних громад з метою задоволення приватних і суспільних потреб та інтересів у використанні земель різних категорій.

Земельно-майновим правовідносинам притаманні специфічні ознаки не лише за об'єктами, а і за нормативним регулюванням, змістом, підставами, умовами виникнення, зміни, припинення, юридичними наслідками тощо.

Підставами виникнення, зміни та припинення земельно-майнових відносин є закон, рішення суду, заповіт, договір, інші обставини, що мають юридичне значення.

Найм (оренда) земельної ділянки є однією із правничих форм користування землею, яка базується на юридичній моделі здійснення права власності на землю Українського народу та інші природні ресурси, на основі принципу рівності у забезпеченні доступу до використання землі у поєднанні з працею людини на землі та використанням людських знань.

ЦК України містить визначення договору найму (оренди) земельної ділянки, не розкриваючи юридичної природи відносин майнового найму у сфері використання земель, які можуть виникати не лише на підставі договору. Враховуючи особливість даного виду договорів найму, зумовлену його предметом – земельною ділянкою, яка є невід’ємною і головною складовою довкілля, основним національним багатством та водночас нерухомим майном, особливості виникнення відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, укладення та виконання договорів найму земельної ділянки передбачені земельним та аграрним законодавством.

З метою уніфікації термінології у земельному праві, та розмежування понять «найм», «оренда», «майновий найм» пропонуємо в якості критерію розмежування застосовувати об’єкт договірних відносин. Зокрема, якщо об’єктом договору виступає майно, то ці відносини мають характер договору найму і регулюються нормами ЦК України, якщо об’єктом договору є земельна ділянка, то такі відносини опосередковуються договором оренди земельної ділянки, а визначальними у їх регулюванні є норми ЗК України та Закону України «Про оренду землі», якщо ж об’єктом договірних відносин виступає земельна ділянка разом з розташованим на ній об’єктом нерухомого майна, то такий договір доцільно іменувати договір майнового найму земельної ділянки із комплексним регулюванням нормами земельного та цивільного законодавства.

Специфікою об’єкта відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення є те, що він утворює сукупність двох складників – загального та спеціального. Загальним виступає земельна

ділянка сільськогосподарського призначення (земельні частки (паї), нерозподілені земельні ділянки, невитребувані частки (паї) масив земель сільськогосподарського призначення), а спеціальним – об'єкт нерухомості, який на ній розташований та нерозривно пов'язаний з нею: будівлі та споруди сільськогосподарського призначення, багаторічні насадження, відокремлена фермерська садиба, підприємство як єдиний майновий комплекс, фермерське господарство як цілісний майновий комплекс, меліоративні системи та інші об'єкти ПМС, об'єкти інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, об'єкти виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження та інші об'єкти. Особливий режим земельних ділянок може бути також обумовлений і природними об'єктами, які на них розташовані. До таких об'єктів можуть належати зелені насадження, водні об'єкти тощо.

Комплексність об'єкта відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення зумовлює комплексний характер відносин, які виникають, та необхідність регулювання нормами переважно публічного права, в якому обмежено поєднуються приватні і публічні інтереси і відповідно приватноправові (диспозитивні) та публічно правові (імперативні) способи правового регулювання, які спрямовані на забезпечення балансу зазначених інтересів.

Законодавство України передбачає спеціальні вимоги до суб'єктів майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення порівняно з суб'єктами орендних земельних відносин, що зумовлено сферою виникнення правовідносин, особливостями об'єкта, його функціональним призначенням та метою майнового найму.

Земельна дієздатність фізичних осіб як суб'єктів відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, які мають трудовий та підприємницький характер, може виникати з 14 років.

Юридичні особи як суб'єкти відносин майнового найму у сфері використання земель повинні мати спеціальну правосуб'єктність, що зумовлено особливостями правового режиму земель сільськогосподарського призначення.

Принцип роздільного регулювання майнових відносин щодо окремих об'єктів нерухомості на земельній ділянці нормами цивільного права і регулювання окремо земельних відносин – нормами земельного права, який наразі закріплено у чинному законодавстві, є бар'єром для надходження інвестицій в економіку країни, соціально-економічного прогресу, не забезпечує достатніх правових гарантій громадянам та юридичним особам щодо реалізації прав на землю та розміщені на ній майнові об'єкти, стримує розвиток ринкових земельних відносин. Тому нормативне на рівні закону визнання землі як фізичної і юридичної основи нерухомості має не лише теоретичне, а й важливе практичне значення для регулювання земельних і майнових відносин в ринкових умовах.

Зміст відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення становлять правомочності володіння, користування та часткового розпорядження землями сільськогосподарського призначення разом із сільськогосподарськими будівлями і спорудами, інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, об'єктами виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, багаторічними насадженнями, полезахисними лісовими смугами та іншим майном, що розміщене на них;

Права й обов'язки суб'єктів відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення визначаються нормами земельного, аграрного, екологічного, цивільного, господарського та інших галузей права, а також підлягають договірному регулюванню та визначаються договором майнового найму (оренди) земельної ділянки.

Обсяг прав та обов'язків суб'єктів відносин майнового найму стосовно використання земельної ділянки сільськогосподарського призначення разом із сільськогосподарськими будівлями і спорудами, інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, об'єктами виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, багаторічними насадженнями, полезахисними лісовими смугами та іншим майном, що розміщене на них, за загальним правилом, зумовлений визнанням пріоритетності сільськогосподарських земель та функціональним призначенням такого майна.

Комплекс прав та обов'язків суб'єктів майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення може бути класифікований на окремі групи, кожна з яких охоплює загальні, спеціальні, особливі та надзвичайні правомочності та зобов'язання, що відображають особливості правового регулювання зазначених відносин.

Відповідно до етапу їх виникнення, права та обов'язки учасників відносин майнового найму земель сільськогосподарського призначення можуть поділятися на такі категорії: а) ті, що формуються на етапі передання орендодавцем у користування земельної ділянки сільськогосподарського призначення разом із супутньою інфраструктурою, включаючи аграрні будівлі, об'єкти оптових ринків сільськогосподарської продукції, виробничі комплекси для виготовлення біометану, багаторічні насадження, полезахисні лісосмуги та інші матеріальні ресурси, що інтегровані у виробничий процес сільськогосподарської діяльності; б) ті, що реалізуються впродовж фактичного використання орендованої земельної ділянки відповідно до її цільового призначення; в) ті, що виникають під час припинення орендних правовідносин та врегулювання договірних зобов'язань між сторонами;

З огляду на правову природу, права та обов'язки сторін у сфері майнового найму земель сільськогосподарського призначення можуть бути віднесені до публічно-правової або приватноправової сфери регулювання.

Поєднання обох категорій прав та зобов'язань є необхідною умовою для забезпечення оптимального співвідношення між приватними інтересами суб'єктів господарювання та суспільними потребами у збереженні та раціональному використанні земельних ресурсів.

РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН МАЙНОВОГО НАЙМУ У СФЕРІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

3.1. Правове регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в умовах державно-приватного партнерства в Україні

В сучасній доктрині аграрного права загальновизнаним є те, що суспільні відносини, які виникають у сфері сільського господарства та поєднаних з ним галузей промисловості, соціальній сфері села мають приватно-публічний характер, що зумовлює особливості їх правового регулювання в сучасних умовах.

У цьому зв'язку привертає на себе увагу дисертаційне дослідження Г.С. Корнієнко, у якому вчена науково доводить, специфіку аграрних правовідносин та обґрунтовує їх приватно-публічний характер. На думку вченої, аграрні правовідносини утворюють дві взаємні групи – приватноправові та публічні. При цьому, якщо приватноправові мають тенденцію до поширення через трансформацію земельних відносин внаслідок відкриття ринку землі та зміни управлінських відносин в аграрній сфері, то «публічні звужуються і стосуються передусім державної аграрної політики, підтримки соціального розвитку села та продовольчої безпеки» [290, с. 103].

Екстраполяція наявних наукових результатів вчених щодо суті і характеру сучасних аграрних відносин показує, що земельно-майнові правовідносини за своєю юридичною сутністю необхідно розглядати не лише з позицій цивільного (приватного) права, а й з точки зору земельного та аграрного права в частині визначення місця та ролі держави в особі ОДВ та ОМС у регулюючому впливі на учасників земельно-майнових відносин у тих

випадах, коли об'єктами їх виступають земельні ділянки сільськогосподарського призначення разом з розташованими на них майновими об'єктами. Маються на увазі відносини у сфері використання меліорованих земель, агролісівництва, концесії, створення аграрних кластерів, залучення інвестицій у відновлення пошкоджених війною земель, зокрема, проведення гуманітарного розмінування сільськогосподарських угідь, їх рекультивації на територіях активних бойових дій, надання державної підтримки фермерським господарствам та іншим сільськогосподарським товаровиробникам тощо.

На думку В. В. Носіка, «серед напрямів подолання економічної, фінансової та соціальної кризи, яка має місце в Україні після проведення останніми роками «ринкових реформ», заслуговує на підтримку впровадження на окремих територіях України сприятливого інвестиційного клімату для залучення протягом певного періоду внутрішніх і зовнішніх інвестицій, ефективного розвитку підприємницької діяльності, відродження пріоритетних галузей промисловості та сільського господарства, створення сучасної виробничої, транспортної та ринкової інфраструктури, організації максимальної зайнятості населення, поліпшення навколишнього природного середовища» [224, с. 49]. Одним із таких напрямів може виступати реалізація відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення на умовах державно-приватного партнерства.

В тлумачних словниках [225; 226] поняття «партнерство» розкривають через такі терміни, як співпраця, взаємодія, співробітництво, взаємні відносини. Термін «державно-приватне» характеризує вид партнерства з огляду на склад його учасників (суб'єктів). Як свідчить аналіз ст. 1 Закону України «Про державно-приватне партнерство» [227] останніми виступають «державні партнери» та «приватні партнери», водночас на стороні «державного партнера» також виступають ОМС, які не є представниками держави, однак належать до публічних органів. Тобто, в

Законі України «Про державно-приватне партнерство» поняття державного партнера наводиться у широкому розумінні.

Погоджуємось із висловленими та обґрунтованими в доктрині аграрного права пропозиціями щодо доцільності уточнення категорії «державно-приватне партнерство» та внесення відповідних змін до Закону України «Про державно-приватне партнерство» [228; 229; 230, с. 164; 231]. М. А. Копиця небезпідставно зазначає, що використання терміну «публічно-приватне партнерство» буде, по-перше, відповідати реальному суб'єктному складу органів публічної адміністрації, по-друге, публічно-приватне партнерство характеризує не лише діяльність на партнерських засадах суб'єктів публічного та приватного права, але й свідчить про реалізацію в такому партнерстві публічних та приватних інтересів [230, с. 164].

На думку П. Ф. Кулинича, публічно-приватне партнерство може виступати основою для трансформації нинішньої двосуб'єктної (орендодавець-орендар) моделі організаційно-правового механізму розвитку оренди сільськогосподарських земель у трисуб'єктну, у якій, крім традиційних орендодавця і орендаря, активну роль відіграватиме третій суб'єкт, який представлятиме інтереси суспільства в сфері охорони якісного стану сільськогосподарського земельного фонду країни [232, с. 80]. Зазначена ідея певним чином знайшла відображення в програмних документах, зокрема формування ефективної регуляторної системи на засадах державно-приватного партнерства та впровадження ризик-орієнтованого підходу при здійсненні державного контролю було визнано одним із напрямів регуляторної політики в аграрному секторі відповідно до Стратегії розвитку аграрного сектору економіки України на період до 2020 р. [233].

Досліджуючи правові засади використання та охорони земель із застосуванням механізмів публічно-приватного партнерства, Д. В. Бусуйок вважає, що зазначений механізм (категорію) варто тлумачити з позиції широкого та вузького розуміння. У широкому – це взаємодія між органами

публічної влади та землевласниками та землекористувачами, в основу якої закладено ідею об'єднання різноманітних ресурсів, якими можуть виступати кошти, власність, зусилля чи потенціал), з метою гарантування прав на землю та реалізацію державної політики у цій сфері. Вузьке розуміння обмежується відповідною взаємодією між зазначеними суб'єктами стосовно розбудови відповідної інфраструктури та реалізації конкретно визначених інвестиційних проектів [234, с. 381].

Погоджуючись в цілому з даними підходами, варто зауважити, що реалізація відносин майнового найму на умовах публічно-приватного партнерства реалізується в межах відповідних правовідносин, які характеризуються особливим суб'єктно-об'єктним складом та змістом, і хоч ці відносини в юридичній літературі відносять до управлінських (Г. В. Мороз, Д. В. Бусуйок), проте відносини між державними та приватними партнерами ґрунтуються на засадах рівності та справедливому розподілі між ними ризиків, які можуть виникнути в процесі виконання договору, що реалізується з використанням механізмів державно-приватного партнерства. Як зазначає М. А. Копиця, це сукупність відносин права власності, організаційно-управлінських, фінансово-правових відносин, що виникають між державою та приватним партнером, стосовно участі таких суб'єктів в системі узгоджених видів діяльності, та які є основою для обрання конкретної схеми взаємовідносин між партнерами для реалізації окремого проекту [230, с. 165]. Як правило, реалізація проектів на засадах державно-приватного партнерства безпосередньо пов'язана із використанням земель, які, відповідно до ч. 1 ст. 8 Закону України «Про державно-приватне партнерство», використовуються приватним партнером протягом дії договору про державно-приватне партнерство на умовах оренди.

З огляду на вищезазначене, вважаємо більш коректним вести мову не лише про відносини права власності а про земельно-майнові відносини, які є більш ширшим поняттям і охоплюють відносини власності на землю та майно та не обмежуються ними.

Узгоджені види діяльності опосередковуються сферами державно-приватного партнерства, що визначені рамковим законом – Законом України «Про державно-приватне партнерство». Перелік таких сфер, який містить ст. 4 Закону, не виокремлює аграрну сферу, яка опосередковує відносини майнового найму з використання сільськогосподарських земель. З аналізу зазначеної статті Закону, безпосередньо відносин використання земель сільськогосподарського призначення стосується лише сфера «забезпечення функціонування зрошувальних і осушувальних систем», решта сфер опосередковано стосується реалізації аграрних та земельних відносин.

Водночас, варто констатувати, що Закон України «Про державно-приватне партнерство» не виправдано обмежує можливості використання механізмів державно-приватного партнерства у сільському господарстві, оскільки сфера приватно-публічних відносин у використанні земель сільськогосподарського призначення може бути значно ширшою, що підтверджується реаліями сьогодення щодо проведення гуманітарного розмінування земель на умовах державно-приватного партнерства тощо. Адже після повномасштабного вторгнення РФ у 2022 році для України надзвичайно гостро стоїть проблема розмінування територій. Землі сільськогосподарського призначення забруднені різноманітними вибухонебезпечними боєприпасами: наземними мінами, ракетами, снарядами, саморобними вибуховими пристроями, дронами тощо. Як було зазначено у Звіті Третьої Швидкої оцінки шкоди та потреб у лютому 2024 року, «вартість обстеження земель, які можуть бути забруднені, та очищення територій, які, як було підтверджено, є забрудненими, становить 34,6 мільярда доларів США» [235]. За таких умов ефективним та доцільним вбачається використання механізмів державно-приватного партнерства, модель такого партнерства була представлена у дослідженні ПРООН (2024), за наслідками якого підготовлено Техніко-економічне обґрунтування, що вивчає інноваційні фінансові механізми для вирішення масштабної проблеми розмінування в Україні [236]. Запропонована модель державно-приватного

партнерства передбачає, «що приватний сектор інвестує в очищення території для зведення сонячних електростанцій, отримуючи при цьому концесії від уряду України і заохочувальні виплати за результатами від донорів» [236]. Тобто, здійснення протимінної діяльності пов'язується з розвитком сонячної енергетики, що сприятиме розвитку енергетичної інфраструктури України, сталому розвитку в екологічному та економічному плані, а відтак і забезпеченню енергетичної безпеки держави.

Відсутність в Законі прямої вказівки на використання механізмів державно-приватного партнерства у сільському господарстві та в інших складових аграрної сфери, які пов'язані з використанням земель не свідчить про її заборону, адже частиною другою коментованої статті передбачено, що у разі наявності відповідного рішення державного партнера державно-приватне партнерство може використовуватись і в інших сферах діяльності, якщо вони мають соціально-економічне значення, надають суспільно значущі послуги тощо. Водночас, механізми державно-приватного партнерства не можуть використовуватись у сферах, які згідно з законом, обмежуються діяльністю виключно юридичних осіб державної форми власності.

В законодавстві відсутнє визначення аграрної сфери, а в юридичній літературі обґрунтовано, що її невід'ємною складовою виступають відносини, які виникають в *аграрному секторі економіки, у сфері розвитку «сільських територій, агроландшафтів, агробіоценозів і агроєкосистем, задіяних в сільськогосподарській і тісно пов'язаній з нею діяльності», біоенергетичні відносини та відносини агролісівництва* [237, с. 6]].

Комплексність відносин, які виникають в агросфері, та системний підхід до аналізу сфер реалізації державно-приватного партнерства, свідчить, про можливість застосування інструментів державно-приватного партнерства і до аграрних відносин, адже аграрна сфера включає розвиток сільських територій (будівництво доріг, навчальних та медичних закладів, житлових будинків, реалізація інших інфраструктурних проєктів), аграрне виробництво (що пов'язано з газо-, водо- і енергопостачанням, транспортуванням

продукції, розвитком меліоративних мереж, управлінням відходами, в тому числі і вироблення з них біопалива та інша діяльність), зелений туризм тощо.

На підтвердження цього можна навести положення Концепції розвитку державно-приватного партнерства в Україні на 2013-2018 роки [238], в якій серед пріоритетних сфер застосування механізмів державно-приватного партнерства визначено агропромисловий комплекс (ринкова та виробнича інфраструктура). Окрім цього в Концепції пріоритетними визнано розвиток наукової, науково-технічної, інноваційної та інформаційної діяльності, а також відносини щодо соціального захисту населення, які охоплюють розвиток сільської медицини, освіти, культури, сільського зеленого туризму тощо.

Поняття та склад сільськогосподарських земель містить ст. 22 ЗК України, яка серед інших складових до таких земель відносить ті, що призначені для розміщення відповідної виробничої інфраструктури, яка охоплює інфраструктуру оптових ринків сільськогосподарської продукції. Чинним законодавством стимулюється створення та розбудова оптових ринків сільськогосподарської продукції, з цією метою в Законі України «Про оптові ринки сільськогосподарської продукції» передбачено ряд заходів державного сприяння, перелік яких містить ст. 10 зазначеного Закону. Відповідно до цих положень державна політика формується шляхом участі держави в будівництві під'їзних шляхів до території оптового ринку сільськогосподарської продукції, мереж водо- і електропостачання, інших комунікацій загального призначення тощо. Така участь може базуватись на засадах державно-приватного партнерства.

Будівництво та забезпечення функціонування меліоративних систем (зрошувальних і осушувальних систем) як об'єктів відносин майнового найму, може здійснюватися на засадах державно-приватного партнерства. В контексті нового будівництва або реконструкції, то найбільш прийнятною формою реалізації державно-приватного партнерства може бути концесія, що регулюється ЗУ «Про концесію» [239].

У серпні 2017 року було схвалено «Енергетичну стратегію України на період до 2035 року «Безпека, енергоефективність, конкурентоспроможність», якою передбачено до 2035 року обсяг частки енергії, виробленої з біомаси, біопалива та відходів в загальному первинному постачанні енергії у розмірі 11,5 відсотків [240]. Виробництво електроенергії з відходів сільськогосподарського виробництва може здійснюватися на засадах ДПП, що дозволить вирішити одразу кілька проблем: утилізацію відходів сільськогосподарського виробництва та отримання додаткового джерела електроенергії.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19 жовтня 2022 року № 2698-IX було розширено склад земель сільськогосподарського призначення шляхом виокремлення самостійної підкатегорії сільськогосподарських земель з розміщеними на них об'єктами виробництва біометану. Обов'язковою умовою для віднесення таких земель до категорії сільськогосподарських, є належність такого об'єкту до завершеного технологічного комплексу, тобто сільськогосподарського виробництва (виробництво, переробка та зберігання сільгосппродукції).

В країнах ЄС практика виробництва електро- та тепlopостачання на основі впровадження екологоефективних біопаливних технологій, виробництва біопалива на засадах державно-приватного партнерства є досить поширеною [241].

Реалізація відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення на умовах дДПП може охоплювати діяльність щодо зберігання та транспортування сільськогосподарської продукції, діяльність щодо забезпечення сільськогосподарських виробників сільськогосподарською технікою шляхом створення та управління машинно-

транспортними станціями та надання сільськогосподарської техніки у лізинг тощо.

В доктрині аграрного права порушувалось питання про доцільність застосування ДПП для створення об'єктів соціальної інфраструктури. На думку А. М. Статівки, «передача в комунальну власність житлового фонду; електромережі, теплових та газових мереж, системи водопостачання та водовідведення, а також інженерних будівель та споруд, які використовуються в соціальній сфері (системи опалення, каналізація, обладнання та ін.) відповідно до ПКМ України від 2 грудня 1996 р. «Про поетапну передачу до комунальної власності об'єктів соціальної інфраструктури» [242], покладає увесь фінансовий тягар по ремонту, реконструкції та утриманню відповідних об'єктів на органи місцевого самоврядування, тому залучення додаткових фінансових ресурсів на засадах державно-приватного партнерства сприятиме розвитку сільських територій та поліпшенню добробуту населення [243].

Вищезазначене свідчить, що більшість, із закріплених в ст. 4 Закону України «Про державно-приватне партнерство», сфер, безпосередньо пов'язані з аграрною сферою і охоплюють відносини майнового найму. Водночас, як зазначає С. І. Марченко, «незважаючи на існування базового Закону України «Про державно-приватне партнерство» та нормативно-правових актів, які прийнято на їх виконання, механізми їх реалізації практично відсутні. А низький рівень заінтересованості місцевої влади в реалізації механізмів ДПП, недостатня динаміка інноваційної активності малих та середніх сільськогосподарських виробників віднесено Стратегією продовольчої безпеки України на період до 2027 року, схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 806-р [244], до основних викликів та загроз у забезпеченні продовольчої безпеки, які можуть істотно знизити її рівень» [231].

Особливості правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення на засадах

ДПП, знайшли своє відображення в низці ключових ознак ДПП, як-то: особливий суб'єктний та об'єктний склад, мета, форми, строковість та інші ознаки, які визначені в частині третій ст. 1 Закону України «Про державно-приватне партнерство», проте, на нашу думку, не вичерпуються ними, та набувають нового змісту у досліджуваних нами відносинах.

В ст. 1 Закону України «Про державно-приватне партнерство» наведено перелік суб'єктів, які можуть виступати в якості державного партнера, а саме: держава Україна, АР Крим, територіальні громади в особі відповідних ОДВ та ОМС, Національна академія наук, національні галузеві академії наук, а також визначено, що приватним партнером може бути лише юридична особа (ст. 1 Закону України «Про державно-приватне партнерство»). В зазначеному Законі не уточнено вимоги до юридичних осіб як приватних партнерів, проте з огляду на специфіку діяльності та правовий режим земель, які використовуються, можна зробити висновок, що такі юридичні особи мають спеціальну правосуб'єктність (статус виробника сільськогосподарської продукції). В юридичній літературі справедливо піддавались критиці зміни до законодавства про ДПП, відповідно до яких фізичні особи не можуть виступати приватними партнерами. Оскільки законодавство України закріплює можливість реєстрації ФГ як однієї із форм підприємницької діяльності громадян без створення юридичної особи, варто підтримати пропозиції М.А. Копиці [230] про включення до переліку приватних партнерів ФГ, які зареєстровані як фізична особа-підприємець.

В ст. 7 Закону України «Про державно-приватне партнерство» закріплений перелік об'єктів ДПП, однією із основних та обов'язкових ознак яких є належність до державної та комунальної власності. На думку Н. Р. Кобецької, концесія може виступати альтернативою приватизації, тобто альтернативу відносинам, результатом реалізації яких стає повноцінне приватне володіння та розпорядження об'єктом відносин [245, с. 264]. Вважаємо цей висновок застосовним і до відносин державно-приватного партнерства, а відтак вважаємо, що об'єкти, які мають загальнодержавне

значення та не можуть бути приватизованими згідно із Законом України «Про приватизацію державного майна», можуть виступати об'єктами ДПП.

Серед переліку об'єктів ДПП відсутні земельні ділянки, хоча реалізація відносин майнового найму без земельної ділянки є неможливим, тому, на нашу думку, об'єктний склад потребує доповнення шляхом включення до зазначеного переліку земельної ділянки, яка використовується на засадах ДПП.

Адже як зазначає В.В. Носік, «земельні ділянки як об'єкт ДПП мають такі особливості їх правового режиму: по-перше, на них розміщено існуючі об'єкти у певній сфері господарської діяльності; по-друге, вони належать за формою власності до державних або комунальних земель; по-третє, на таких ділянках передбачається створення об'єктів відповідно до договору про ДПП; по-четверте, у надрах таких ділянок наявні корисні копалини, які призначені до їх видобування. Окремо варто зазначити, що земельна ділянка надається приватному партнеру за спеціальною процедурою – без проведення земельних торгів у формі аукціону, а після припинення договору про ДПП, приватний партнер зобов'язується звільнити надану йому земельну ділянку» [229].

Реалізація відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення передбачає використання земель сільськогосподарського призначення з метою будівництва (реконструкції, створення та ін.) чи управління (користування, експлуатація, технічне обслуговування) об'єктом нерухомості або іншим майном, нерозривно пов'язаним із земельною ділянкою. Відповідно до сфер застосування ДПП такими об'єктами можуть бути зрошувальні чи осушувальні системи, полезахисні лісові насадження, зернові склади та інші об'єкти зберігання сільськогосподарської продукції, інфраструктура оптових ринків сільськогосподарської продукції та інше майно, яке використовується у сільськогосподарському виробництві, або має значення для розвитку сільських територій та збереження екологічної рівноваги.

Зміст та мета партнерства визначається *суспільними потребами* та полягає у створенні та/або будівництві, чи управлінні (користування, експлуатація, технічне обслуговування) об'єктом державно-приватного партнерства. Аналіз земельного та аграрного права дозволяє визначити орієнтовний перелік суспільних потреб, які обумовлюють реалізацію відносин майнового найму у сфері сільськогосподарського виробництва на умовах ДПП: забезпечення продовольчої безпеки держави; розвиток сільських територій (будівництво та модернізація сільських доріг, систем водопостачання та енергозабезпечення, що сприятиме ефективному функціонуванню агробізнесу та підвищенню рівня життя сільського населення); будівництво, реконструкція та експлуатація меліоративних систем, що сприятиме підвищенню родючості ґрунтів та запобіганню деградації земель; охорона земель (боротьба з ерозією ґрунтів, рекультивація деградованих земель, створення полезахисних лісових смуг та впровадження технологій точного землеробства та ін.); диверсифікація сільськогосподарського виробництва та сільських територій; забезпечення енергетичної безпеки шляхом зменшення залежності від традиційних джерел енергії (розвиток проєктів з виробництва біогазу, біоетанолу та інших видів екологічно чистої енергії на базі сільськогосподарських земель) та інші потреби.

Права та обов'язки державного та приватного партнерів визначаються законодавством України та умовами договору, укладеного на основі норм ЦК України. Такий договір може бути змішаним та містити елементи різних договірних конструкцій, в тому числі елементи договору найму (оренди) земельної ділянки. Оскільки реалізація відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення на умовах ДПП опосередковується різними договорами, законодавчо закріплено право приватного партнера на розірвання договору ДПП у разі неукладення договору оренди земельної ділянки протягом року. На зміст прав та обов'язків державного та приватного партнера впливає соціальна

спрямованість відносин ДПП щодо конкретного проєкту. В договорі має відображатись розподіл ризиків між партнерами; взаємовигідний характер співробітництва а також інвестиційний та інноваційний характер договірних відносин.

В чинному законодавстві має місце відкритий перелік форм здійснення ДПП. Реалізація відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення може здійснюватися, крім форм закріплених в Законі, також шляхом створення юридичної особи, створення агропромислових кластерів тощо.

Договірні відносини, які мають місце у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, мають довготривалий (від 5 до 50 років) та стабільний характер. Земельне та аграрне законодавство закріплює мінімальні строки оренди земельних ділянок товарного сільськогосподарського призначення (7 років), земельних ділянок, які використовуються у сфері меліорації (10 років), вирощування багаторічних насаджень (25 років), що доцільно відобразити у Законі України «Про державно-приватне партнерство». Стабільність договірних відносин проявляється у забороні змінювати форму власності та цільове призначення земель та інших об'єктів, які передані приватному партнеру.

З метою визначення приватного партнера, який забезпечить створення найкращих умов здійснення ДПП, Постановою Кабінету Міністрів України від 20 травня 2020 р. № 401 затверджено «Порядок проведення конкурсу з визначення приватного партнера для здійснення державно-приватного партнерства щодо об'єктів державної, комунальної власності та об'єктів, які належать Автономній Республіці Крим» [292], який визначає механізм підготовки та проведення із застосуванням принципів відкритості, рівності, об'єктивності та відсутності дискримінації конкурсу з визначення приватного партнера для здійснення ДПП щодо об'єктів державної, комунальної власності та об'єктів, які належать Автономній Республіці

Крим, визначення переможця конкурсу та укладення відповідних договорів у рамках здійснення ДПП (крім концесійного договору).

Реалізація відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення з використанням механізмів ДПП може здійснюватися у різних формах, шляхом укладання концесійного договору, договору управління майном, за умови, що в такому договорі закріплено інвестиційні зобов'язання приватного партнера; договору щодо спільної діяльності та інших договорів.

З відкритих даних ОДВ та ОМС в Україні станом на 01.01.2025 р. з використанням механізмів ДПП було укладено 200 договорів, з них реалізується 22 договори. Серед яких найбільшу кількість складають концесійні договори – 9, решта: 6 – договорів про спільну діяльність, 7 – інші договори. Не реалізується 167 договорів (114 – не виконується, 53 – розірвані / закінчився термін дії), 11 призупинені у зв'язку зі збройною агресією російської федерації [246]. Як свідчать статистичні дані, ДПП як вид співпраці на даний час попри свої переваги не отримав належного поширення. Незважаючи на розмаїття форм ДПП, в Україні його здійснення переважно відбувається у формі концесій. В експертному середовищі це пояснюється тим, що концесійне законодавство пропонує простіші способи підготовки проектів у порівнянні з нормативним регулюванням інших форм [247, с. 24-25].

Новий закон «Про концесію», на відміну від попередньої редакції, не обмежує сферу застосування такого інституту. Відповідно до ч. 5 ст. 2 Закону України «Про концесію», «концесія може застосовуватися для здійснення проектів у будь-яких сферах господарської діяльності, крім об'єктів, щодо яких законом встановлено обмеження чи заборона щодо передачі їх у концесію».

В юридичній літературі звертається увага на відмінностях концесії як форми ДПП від класичної оренди земельних ділянок у її загальноприйнятому розумінні. На думку І. І. Каракаша, концесійне використання земельних

ресурсів суттєво відрізняється від орендного землекористування і являє собою особливий вид строкового володіння та користування землями державної або комунальної власності [248, с. 128-142].

Земельні ділянки, необхідні для реалізації концесійних проектів, передаються у тимчасове користування концесіонерам на підставі договору оренди. Відповідно до ст. 94 ЗК України, державні та комунальні землі можуть бути надані концесіонеру в оренду для застосування механізмів державно-приватного партнерства. Однак концесійне користування має суттєві відмінності від класичної оренди: воно передбачає не лише право тимчасового користування землею, але й обов'язки концесіонера щодо створення, модернізації чи експлуатації об'єкта концесії.

Законодавче визначення концесії як форми ДПП передбачає передачу концесіонеру не тільки права на використання земельної ділянки, але й відповідальність за операційні ризики, зокрема ризики попиту та пропозиції. Крім того, концесійне користування земельними ділянками супроводжується жорсткими екологічними та соціальними вимогами, що мають бути дотримані під час реалізації концесійних проектів.

У концесійних відносинах беруть участь два основних суб'єкти: концесієдавець (держава або орган місцевого самоврядування) та концесіонер (приватний партнер). Концесієдавцем може бути орган виконавчої влади, що уповноважений розпоряджатися відповідними земельними ресурсами. Водночас концесіонером може бути лише юридична особа – резидент України, яка отримала право на реалізацію концесійного проекту відповідно до законодавчих вимог.

Концесієдавець, за законодавчо визначеною процедурою, формує земельну ділянку, необхідну для реалізації концесійного проекту, та забезпечує її передачу концесіонеру. Витрати на оформлення земельної документації можуть покриватися за рахунок концесіонера. Водночас концесіонер, отримуючи право користування земельною ділянкою, бере на

себе зобов'язання з *інвестування* в розвиток інфраструктури та підтримання об'єкта концесії у належному стані.

Концесійне користування землею відрізняється від оренди за кількома критеріями: за правовою природою, строками користування, обов'язками концесіонера та процедурою повернення об'єкта. А саме: за правовою природою концесія є формою ДПП, що передбачає інвестиційну діяльність, тоді як оренда є класичним механізмом майнового найму. Концесійні договори можуть укладатися на період від 5 до 50 років, що узгоджується з довгостроковими економічними цілями концесійного проекту, тоді як для договору оренди земельної ділянки передбачено інші строки. Обов'язки концесіонера: окрім користування земельною ділянкою, концесіонер повинен інвестувати в її розвиток, а також забезпечувати якісне надання суспільно значущих послуг, тоді як орендне користування таких обов'язків не передбачає. Після завершення строку дії концесійного договору земельна ділянка разом із об'єктом концесії повертається концесієдавцю. Процедура повернення орендованої земельної ділянки, у разі будівництва на ній об'єкта нерухомості, залежить від правового режиму майнового об'єкта та підстав будівництва.

Концесія у сфері використання земельних ресурсів є ефективним механізмом залучення приватного капіталу в розвиток інфраструктури. Вона поєднує елементи майнового найму та інвестиційної діяльності, що робить її суттєво відмінною від класичної оренди земельних ділянок. Водночас існують законодавчі розбіжності у визначенні правового статусу земельних ділянок у концесійних відносинах, що потребує подальшого вдосконалення нормативно-правової бази. Важливим аспектом є також розширення суб'єктного складу концесійних відносин, що дозволить більш ефективно використовувати концесійний механізм для розвитку земельного фонду України.

Підсумовуючи вищевикладене можна зробити наступні висновки:

Співпраця державного та приватного партнера в умовах реалізації відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення дозволяє залучати додаткові фінансові, трудові та інші ресурси, технології та управлінський досвід для вирішення стратегічних завдань аграрної політики України та розвитку сільських територій.

Реалізація відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення на засадах ДПП спрямоване на вирішення стратегічних завдань державної аграрної політики України та задоволення *суспільних потреб*: забезпечення продовольчої, енергетичної та екологічної безпеки держави, забезпечення зайнятості населення, боротьбу з бідністю та міграцією сільського населення.

Особливості реалізації відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення на засадах ДПП, знайшли своє відображення в низці ключових ознак ДПП, як-то:

- 1) наявність особливого суб'єктного складу (державний партнер – держава Україна, АР Крим, територіальні громади в особі відповідних державних органів, ОМС, Національна академія наук, національні галузеві академії наук; приватний партнер, яким може бути лише юридична особа);
- 2) перелік об'єктів ДПП законодавчо визначений, однією з основних та обов'язкових ознак є належність до державної та комунальної власності;
- 3) зміст та мета партнерства визначається суспільними потребами та полягає у створенні та/або будівництві, чи управлінні (користування, експлуатація, технічне обслуговування) об'єктом ДПП;
- 4) права та обов'язки державного та приватного партнерів визначаються законодавством України та умовами договору, укладеного на основі норм ЦК України;
- 5) відкритий перелік форм здійснення ДПП;
- 6) довготривалий (від 5 до 50 років) та стабільний характер договірних відносин;
- 7) спеціальний порядок визначення приватного партнера, який ґрунтується на конкурсних засадах.

Законодавство у сфері реалізації відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення на засадах ДПП потребує вдосконалення шляхом внесення змін щодо уточнення поняття «державно-приватне партнерство»; уточнення суб'єктного складу шляхом визнання приватним партнером фізичних осіб-підприємців; визнання об'єктом ДПП земельної ділянки, приведення у відповідність законодавства про ДПП до земельного законодавства щодо строку договору оренди земельної ділянки.

3.2. Правове регулювання відносин майнового найму у сфері меліорації земель в Україні

Особливості правового регулювання майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення яскраво виражені у відносинах меліорації земель в Україні, оскільки вони мають комплексний характер і є предметом регулювання норм аграрного, земельного, екологічного, містобудівного та інших галузей права, що знаходить свій вияв у меті, методах, завданнях, специфіці об'єктно-суб'єктного складу, правах та обов'язках та ін. Варто звернути увагу на зацікавленість держави у регулюванні цих відносин, що підтверджується виокремленням серед сфер застосування ДПП сфери забезпечення функціонування зрошувальних і осушувальних систем.

Відповідно до статистичних даних Державної служби статистики України, до початку повномасштабного вторгнення РФ, в Україні площа меліорованих земель становила близько 5,48 млн. га, з них площа зрошуваних земель складала 2,17 млн. га, а осушуваних – 3,3 млн га [249].

Водночас, значна частина площ меліорованих земель наразі знаходиться на тимчасово окупованих територіях Херсонської,

Миколаївської та Запорізької областей або залишаються замінованими чи пошкодженими внаслідок воєнних дій, решта характеризується зношеністю меліоративних систем чи окремих елементів ПМС, що впливає на ефективність їх функціонування. Підлив Каховської ГЕС влітку 2023 р., внаслідок чого значна частина зрошувальних систем зазнала руйнувань, зокрема, за оцінками фахівців «залишились без джерел води 94% зрошувальних систем в Херсонській, 74% – в Запорізькій та 30% – в Дніпропетровській областях» [250], що призвело до зниження продуктивності сільськогосподарських земель та поставило перед державою нові виклики та завдання щодо відновлення, розвитку та модернізації гідротехнічної меліорації України.

Критичний стан з поширенням зон ризикового землеробства на більшу територію України у зв'язку з кліматичними змінами, необхідність забезпечення продовольчої безпеки, відновлення та охорони ґрунтів, боротьба з опустелюванням територій стали приводом, за словами Х. А. Григор'євої, «для розгортання гідромеліоративної реформи в Україні, яка за своїм стратегічним значенням стала однією з центральних подій за останні п'ять років» [251, с. 134]. Адже, відповідно до «Стратегії зрошення та дренажу в Україні на період до 2030 року», яка була схвалена розпорядженням КМ Міністрів України від 14 серпня 2019 р. № 688-р [252], відновлення та відбудова зрошувальних та дренажних систем виступає як один із основних інструментів «розвитку аграрної сфери, нарощування експортного потенціалу України, мінімізації впливу клімату на процеси соціально-економічного розвитку регіонів, забезпечення сталого екобалансованого розвитку землеробства в Україні» [252].

Законодавче забезпечення меліорації земель, особливості використання меліорованих земель на умовах найму, ґрунтується на нормах Закону України «Про меліорацію земель» [253], ЗК України, законів України «Про оренду землі», «Про охорону земель» (ст. 38) [254], «Про оцінку впливу на довкілля» [255], «Про організації водокористувачів та стимулювання

гідротехнічної меліорації земель» [256], Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Положення про консервацію та розконсервацію меліоративних систем та окремих об'єктів ПМС підприємствами, установами та організаціями, що належать до сфери управління Державного агентства України з розвитку меліорації, рибного господарства та продовольчих програм» [257] та іншими.

В доктрині земельного та аграрного права окремі правові питання меліорації сільськогосподарських земель досліджувались в роботах П. Ф. Кулинича (правове забезпечення використання меліорованих земель) [258], В. О. Ситника (правові питання меліорації в Україні) [259], М. А. Дейнеги (правове регулювання меліорації сільськогосподарських земель) [260], Я. В. Злого (правовий режим зрошуваних та осушуваних земель) [261], Т. В. Лісової (меліорація як засіб відновлення земель) [262], Х. А. Григор'євої (агропротекційний вимір меліорації земель, гідромеліоративна реформа) [251; 263], І. С. Сюйви (правове регулювання агролісотехнічної меліорації земель, правовий режим полезахисних лісових насаджень) [265; 266] та інших вчених. Однак, питання майнового найму у сфері використання меліорованих земель в юридичній літературі залишаються не розкритими.

Особливості реалізації відносин майнового найму у сфері меліорації земель в Україні проявляються в кожному із елементів зазначених правовідносин, як то: об'єктах правовідносин, суб'єктах правовідносин, змісті правовідносин, підставах виникнення, зміни і припинення.

Об'єктами відносин майнового найму у сфері використання сільськогосподарських земель виступають земельні ділянки з розташованими на ній або під нею меліоративними мережами та окремими її складовими.

Поняття «меліоративної мережі», як об'єкта відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, містить ст. 1 Закону України «Про меліорацію земель», відповідно до якої, ними визнаються «розміщений на землі та/або під землею цілісний технологічний комплекс об'єктів ПМС, що забезпечує забір або відведення

води з точки водовиділу або в точці водовиділу для потреб водокористувачів». З даного визначення можна виокремити наступні ознаки, які характеризують меліоративну мережу, як: 1) комплекс різноманітних об'єктів; 2) об'єкти можуть бути розміщені на землі, під землею або одночасно і на земній поверхні та під нею; 3) технологічна цілісність; 4) мета – забезпечення потреб водокористувачів шляхом забору або відведення води з точки водовиділу чи в точці водовиділу.

Меліоративну мережу як комплекс різноманітних об'єктів утворюють її складові, під якими Закон України «Про меліорацію» розуміє «один або декілька частин технологічно пов'язаних об'єктів ПМС (трубопроводи, канали на зрошувальних і осушувальних системах, гідранти тощо), що приєднані, були приєднані або мають бути приєднані до точки водовиділу відповідної меліоративної мережі».

Основними ознаками складової частини меліоративної мережі є: 1) технологічна цілісність пов'язаних об'єктів ПМС; 2) їх правове регулювання здійснюється з урахуванням їх існування в минулому («були приєднані»), сучасному («є приєднаними») та майбутньому («мають бути приєднані») значеннях.

На виконання Постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України щодо стимулювання меліорації земель» від 27 вересня 2022 р. № 1077 [267] до Державного земельного кадастру було додано нові об'єкти: «меліоративна мережа» та «складова частина меліоративної мережі».

Об'єкти майнового найму у сфері меліорації (меліоративна мережа або складова частина меліоративної мережі) підлягають державній реєстрації у ДРРПНМ згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [268]. Зокрема, відповідно до ст. 5 зазначеного Закону, до об'єктів, які підлягають державній реєстрації речових прав, віднесено «меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі». Варто звернути увагу, що їх реєстрація здійснюється навіть у

випадках, коли частина меліоративної мережі є приналежністю головної річі, або складовою частиною річі (ч. 4 ст. 5). Зазначене свідчить про те, що в такому випадку на частину меліоративної мережі не поширюється правовий режим нерухомого майна, відтак і дія ст. 120 ЗК України а також 377 ЦК України щодо переходу прав на земельну ділянку при переході прав на нерухоме майно.

Особливості здійснення реєстраційних дій стосовно речових прав на меліоративні мережі визначено у ст. 37-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Як впливає зі змісту даної статті, у разі, якщо речові права на окремі складові частини або об'єкти меліоративної мережі належать різним суб'єктам, це має бути відображено у ДРРПНМ відповідно до відомостей Державного земельного кадастру.

Також до особливостей меліоративної мережі або їх складових варто віднести їх фізичні характеристики, відповідно до яких вони можуть мати лінійний характер, що зумовлює їх поширення на інші земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні різних суб'єктів, можуть знаходитись як на поверхні земельної ділянки так і над та під її поверхнею, тобто мати наземний, надземний або підземний характер, що впливає на режим використання земель сільськогосподарського призначення.

Меліоративні мережі або їх складові частини можуть перебувати як у приватній власності так і публічній (державній, комунальній). Можливість передачі таких земель, а також основних меліоративних фондів у приватну власність (надання в користування) було передбачено законодавством, яке регулювало відносини роздержавлення в аграрному секторі економіки (приватизації в сільському господарстві та розпаюванні майна недержавних сільськогосподарських підприємств), зокрема, було затверджено «Умови передачі у приватну власність або надання у користування меліорованих земель, основних меліоративних фондів селянським (фермерським) господарствам та їх використання» відповідно до Наказу Міністерства

сільського господарства та продовольства України, Держводгоспу, Держкомзему України від 07.07.1994 р. № 220/73/43 (наразі втратив чинність) [269]. Відповідно до зазначеного Наказу при передачі у приватну власність меліоративних мереж враховувались фінансова спроможність фермерських господарств, оскільки на них покладались наступні витрати на їх утримання, а також наявність відповідного досвіду (практичних навичок) та трудових ресурсів.

Необхідність дотримання принципу технологічної єдності меліоративної системи впливало на розмір земельної ділянки, який обмежувався контуром поливної площі не менше ніж однієї дощувальної машини, згідно з проектом, у разі, якщо відводилась земельна ділянка зі зрошувальною системою поливу широкозахватною технікою стаціонарної мережі.

Внутрішньогосподарські меліоративні системи КСП, які не підлягали паюванню в процесі їх реструктуризації та передавались на баланс їх правонаступників підлягали передачі у комунальну власність відповідно до ПКМ України № 1253 від 13 серпня 2003 р. «Про затвердження Порядку безоплатної передачі у комунальну власність об'єктів соціальної сфери, житлового фонду, у тому числі незавершеного будівництва, а також внутрішньогосподарських меліоративних систем колективних сільськогосподарських підприємств, що не підлягали паюванню в процесі реорганізації цих підприємств та передані на баланс підприємств- правонаступників» [270]. Х. А. Григор'єва критично оцінює таке законодавче рішення, оскільки: «а) меліоровані землі могли бути у будь-якій власності та стали відокремленими від меліоративних об'єктів, які їх обслуговували; б) меліоративні системи залежно від свого масштабу і значення перебували у державній, комунальній або приватній власності; в) вода, яка подавалася через меліоративну систему, нормувалася окремим відомством. Однак найгірше склалася доля саме меліоративних систем, вони фізично найбільше постраждали від такої юридичної розрізненості» [251, с. 139].

Починаючи з 2022 року, з метою усунення нормативних неузгодженостей у сфері правового регулювання меліорованих земель було запроваджено механізм передачі меліоративних мереж та їх структурних елементів у власність організацій водокористувачів. Ці організації створювалися безпосередньо власниками або користувачами меліорованих земель. Важливою особливістю цього процесу є те, що у разі передачі організації водокористувачів внутрішньогосподарського меліоративного об'єкта, який перебуває в орендному користуванні, отримання згоди орендаря не є обов'язковим. Після переходу права власності організація водокористувачів набуває статусу орендодавця зазначеного об'єкта, у той час як орендар отримує можливість у односторонньому порядку ініціювати припинення договору оренди.

Юридичний статус меліоративних мереж та їх окремих елементів визначається з урахуванням форми власності меліоративної системи, до складу якої вони належать, а також правового режиму земельної ділянки, на якій вони розміщені. Залежно від цього критерію виділяють три основні категорії меліоративних систем: системи загальнодержавного значення, міжгосподарські меліоративні системи та внутрішньогосподарські меліоративні системи.

Меліоративні системи та окремі об'єкти ПМС, що перебувають у державній власності, знаходяться на балансі юридичних осіб, які входять до сфери управління Держводагентства, підлягають консервації або розконсервації відповідно до Наказу Мінагрополітики «Про затвердження Положення про консервацію та розконсервацію меліоративних систем та окремих об'єктів ПМС підприємствами, установами та організаціями, що належать до сфери управління Державного агентства України з розвитку меліорації, рибного господарства та продовольчих програм» у випадках, передбачених законодавством. Це можуть бути, в тому числі, випадки, за яких господарське використання земель є екологічно небезпечним та економічно неефективним, тобто визнання земельних ділянок

деградованими, техногенно забрудненими тощо. Враховуючи сучасний стан земель сільськогосподарського призначення, забруднених та знищених внаслідок воєнних дій, вважаємо, що на нормативному рівні доцільно прийняти Рекомендації щодо консервації та розконсервації меліоративних систем та її окремих інфраструктурних об'єктів для господарюючих суб'єктів всіх форм власності. Адже внаслідок знищення Каховської ГЕС значна частина меліоративної мережі тривалий час не функціонуватиме, адже за оцінками Укргідроенерго, на відбудову дамби або будівництво нової дамби знадобиться щонайменше 5 років, а вартість будівництва складатиме від 350 млн до 1,5 млрд доларів [250].

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо заборони приватизації об'єктів ПМС та земель державної і комунальної власності, на яких ці об'єкти розташовані» [271] було доповнено перелік земель, які перебувають у комунальній власності, та не можуть бути передані у приватну, – «землями під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності» (ч.4 ст. 83 п. «є») та земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, – «землями під об'єктами інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у державній власності» (ч. 4 ст. 84 п. «ї»).

Відповідно абз. 20 п. 2 ч. 2 ст. 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 3 жовтня 2019 року № 157-IX закріплено заборону на передачу в оренду об'єктів ПМС, які належать до загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем, а відтак вони не можуть виступати об'єктами майнового найму.

Суб'єктами відносин майнового найму у сфері використання меліорованих земель виступають, насамперед, землекористувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення з розташованими на ній об'єктами меліоративної мережі, особливості їх правового статусу зумовлені правовим режимом меліорованих земель, що передбачає покладення на

суб'єктів додаткових обов'язків щодо раціонального землекористування та водокористування.

Землевласники та/або землекористувачі сільськогосподарських земель, відповідно до Закону України «Про організації водокористувачів та стимулювання гідротехнічної меліорації земель», можуть об'єднуватись в організації водокористувачів. Користувач земельної ділянки набуває членство в організації водокористувачів без згоди власника земельної ділянки. Особливостями правового статусу даного суб'єкта відносин майнового найму є: 1) державна реєстрація у формі юридичної особи; 2) неприбутковий статус організації, яка створюється як непідприємницьке товариство; 3) ґрунтується на засадах членства; 4) спеціальні вимоги до членів організації – наявність статусу водокористувача; 5) основним завданням є забезпечення функціонування об'єкта ПМС, тобто виконання різноманітних дій щодо їх використання, експлуатації та технічного обслуговування тощо; 6) гідротехнічна меліорація земельних ділянок, які обслуговуються відповідною меліоративною мережею, становить зміст статутної діяльності організації водокористувачів.

Суб'єкти відносин майнового найму у сфері використання меліорованих земель характеризуються наявністю спеціальної правосуб'єктності, яка має комплексний характер, оскільки передбачає виконання обов'язків щодо використання меліорованих земель сільськогосподарського призначення, експлуатації об'єктів меліоративної системи, які знаходяться на такій земельній ділянці. Зазначені обов'язки поєднують вимоги щодо утримання відповідних об'єктів майнового найму так обов'язки дотримання водного законодавства щодо використання водних ресурсів (водопостачання).

Орендар, як учасник правовідносин у сфері майнового найму земельної ділянки, на якій розташований об'єкт ПМС, що переданий у власність організації водокористувачів, зобов'язаний укласти договір про встановлення земельного сервітуту. Цей сервітут надається безоплатно та

безстроково на користь організації водокористувачів і поширюється на земельну ділянку або її частину, де розміщені відповідні об'єкти меліоративної мережі.

При цьому, відповідно до статті 25-1 Закону України «Про меліорацію земель», «власники, землекористувачі меліорованих земель або інші заінтересовані особи мають право звертатися з вимогою щодо встановлення земельних сервітутів, необхідних для будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів ПМС».

Серед специфічних прав суб'єктів майнового найму меліорованих земель також варто віднести право на інформацію щодо територій (земельних ділянок), на яких можливе відновлення гідротехнічної меліорації чи будівництво нової гідротехнічної споруди; схеми об'єктів ПМС, що здійснюють гідротехнічну меліорацію.

Підсумовуючи вищезазначене, можна зробити наступні висновки:

Відносини майнового найму у сфері використання меліорованих земель характеризуються наявністю публічної складової, що зумовлено впливом меліоративних систем на довкілля, стійкість агроландшафтів, відновлення земель та сталий розвиток сільського господарства та сільських територій, що відіграє ключову роль у забезпеченні продовольчої та екологічної безпеки держави.

Об'єктом відносин майнового найму є земельні ділянки з розташованими на них меліоративною мережею чи її складовими – об'єктами ПМС. Їх правовий режим залежить від форми власності меліоративної системи до якої вона входить та форми власності земельної ділянки, на якій вони розташовані. За цим критерієм виділяють наступні види меліоративної системи: меліоративна система загальнодержавного значення, міжгосподарська меліоративна система, внутрішньогосподарська меліоративна система.

Речові права на меліоративну мережу та окремі складові частини (об'єкти) меліоративної мережі підлягають державній реєстрації у ДРРПНМ.

Реєстрація права на меліоративну мережу та окремі складові частини (об'єкти) меліоративної мережі здійснюється також у випадках, коли частина меліоративної мережі є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, що в цьому разі на зазначену частину меліоративної мережі не поширюється правовий режим нерухомого майна, відтак і дія ст. 120 ЗК України а також 377 ЦК України щодо переходу прав на земельну ділянку при переході прав на нерухоме майно.

Об'єкти ПМС, які належать до загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем, не можуть виступати об'єктами майнового найму відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Меліоративна мережа та окремі складові частини (об'єкти) меліоративної мережі мають лінійний характер та можуть належати на різних правових титулах різним суб'єктам.

Суб'єктами відносин майнового найму у сфері використання меліорованих земель виступають землевласники та землекористувачі меліорованих земельних ділянок, організації водокористувачів, юридичні особи приватного права та фізичні особи (у тому числі, якщо мова йде про фермерську меліоративну систему) на балансі яких перебувають меліоративні системи.

Права та обов'язки суб'єктів відносин майнового найму у сфері використання меліорованих земель стосуються як використання меліорованих земель так і використання меліоративної мережі чи її складових.

3.3. Правове регулювання відносин майнового найму у фермерських господарствах в Україні

У забезпеченні економічного та соціального розвитку України важливе місце займають фермерські господарства, яких за даними Державної служби статистики України до війни було зареєстровано 48289 фермерських господарств (станом на 01.01.2022 р.) [272], що складало 67 % від загальної кількості форм підприємницької діяльності в аграрній сфері економіки [273]. Є надія, що в період відновлення економіки та вступу України до ЄС, розвиток фермерства в Україні набуде нового поштовху як і можливість стати основою аграрного сектора відповідно до Спільної аграрної політики ЄС. Адже, як зазначає П.Ф. Кулинич, «сучасне аграрне виробництво не може базуватись на використанні лише тих організаційно-правових форм, економічне благополуччя в яких досягається завдяки «ефекту масштабу», тобто завдяки використанню великих площ сільськогосподарських земель» [274, с. 25].

Саме специфіка фермерських господарств (надалі – ФГ), яка полягає у особливостях організації виробничого процесу, у вагомості їх внеску у досягнення цілей сталого розвитку, який передбачає збалансованість економічних, соціальних та екологічних цілей суспільства, шануванні культурно-історичної спадщини фермерами як носіями сільського способу життя, яка передається із покоління в покоління, активній участі у реалізації соціальних проектів, на думку С. І. Марченко, свідчить про їх належність до соціально відповідального бізнесу [275, с. 237].

У цьому зв'язку важливим є Висновок Конституційного Суду України від 23.11.2018 р. за № 4-в/2018, відповідно до якого визнано таким, що відповідає вимогам ст.ст. 157 і 158 Конституції України законопроект «Про внесення змін до ст. 41 Конституції України щодо реалізації прав українських громадян на землю, збереження власності на сільськогосподарські землі в руках громадян України та сталого розвитку села на основі ФГ» (реєстр. № 6236) [276].

Цим законопроектом запропоновано внести зміни до ст. 41 Конституції України, та доповнити її новою частиною про те, що «Основою

аграрного устрою України є фермерське господарство». Є надія, що ця норма буде реалізована в Україні, що забезпечить прогресивний розвиток аграрного сектора економіки та його вихід на внутрішній та зовнішній аграрні ринки. Адже, відповідно до пояснювальної записки, законопроект мав на меті «створення належних соціально-економічних та суспільно-політичних умов для збереження власності на землю в руках широких кіл громадян України, передусім тих, які проживають в сільській місцевості, для забезпечення добробуту сільського населення, сталого розвитку сільських територій, розбудови ефективного агропромислового комплексу, громадянського миру та соціальної злагоди, а також захисту національних інтересів та безпеки держави» [276]. Водночас, варто погодитись з Т.Б. Саркісовою, яка наголошує, що наразі є «необхідність у гармонізації вітчизняного законодавства до законодавства ЄС, що безпосередньо стосується уніфікації використання в українському законодавстві поняття «фермер» з огляду на той понятійно-категоріальний апарат, яким оперує європейське законодавство в рамках Спільної аграрної політики» [264, с. 344-348].

Досліджуючи систему організаційно-правових форм юридичних осіб приватного права, І. М. Кучеренко до корпоративних підприємств, які не входять до системи підприємницьких товариств згідно з ЦК України, але є організаційно-правовими формами відповідно до ГК України, відносить колективне підприємство, орендне підприємство та ФГ та провівши аналіз їх правового становища, запропонувала розробити концепцію щодо перетворення таких підприємств в господарські товариства [277, с. 220]. Не зупиняючись на дискусійності цього підходу, варто зазначити, що такі ідеї частково знайшли реалізацію в Законі України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» від 9 січня 2025 року № 4196-IX [278], яким скасовується дія ГК України, а підприємства підлягають перетворенню у господарські товариства. Водночас, норми про заборону на створення юридичних осіб у організаційно-правових формах ФГ,

та про реорганізацію або ліквідацію діючих ФГ, яка передбачалась Законом №6013, під час його розгляду Верховною Радою України у другому читанні та прийняттям як Закону, були вилучені, що свідчить про те, що ФГ розглядаються як прогресивна та перспективна форма підприємницької діяльності громадян у сфері сільського господарства.

В доктрині земельного, аграрного та цивільного права окремі питання земельних та майнових відносин у ФГ досліджувались на рівні дисертацій та монографій, серед яких варто згадати наукові праці О. О. Погрібного [17; 50], М. Я. Ващишин [55], Т. П. Проценко [279], В. М. Єрмоленка [48; 49], В. В. Носіка [280, с. 31-34], І.С. Сьюви [281, с. 106–109; 282, с. 74–77], М.А. Копиці [230], І. В. Спасибо-Фатєєвої [283], Г. С. Корнієнко [284], П. Ф. Кулинича [283, с. 110-135], С. І. Марченко [275], О. А. Поліводського [283, с. 29-38], М.В. Шульги [283, с. 110-135], В. Ю. Уркевича [283, с. 262-284] та ін. Водночас, окремі з цих досліджень базувались на законодавстві, яке наразі втратило чинність, або ж не аналізували особливості правового регулювання земельних відносин майнового найму у ФГ.

Сучасні фермерські господарства мають особливий правовий статус, у їх діяльності виникає комплекс правовідносин приватно-публічного характеру, які зумовлюють до необхідності наукового пошуку та розробки нових юридичних моделей здійснення суб'єктивних прав на земельні ділянки, природні ресурси, єдині майнові комплекси, майнові права в ринкових умовах. ФГ єдині серед юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, в яких передумовою їх державної реєстрації виступає оформлення прав на земельну ділянку сільгосппризначення для ведення ФГ, товарного сільгоспвиробництва або особистого сільськогосподарського господарства (права власності, права користування, оренди та ін.) її засновником – громадянином України.

В структурі цих правовідносин особливий правовий режим мають землі ФГ та земельні ділянки членів ФГ, загальні правові засади правового

режиму яких визначено нормами ЗК України та Закону України «Про фермерське господарство».

Позитивно сприймаючи сучасний законодавчий рівень забезпечення правового регулювання земель та розташованих на них об'єктів нерухомості, варто зазначити, що ці правовідносини слід розглядати крізь призму горизонтальних і вертикальних зв'язків між ФГ і членами ФГ. Оскільки вони базуються не лише на нормативній основі – Законі України «Про фермерське господарство», але і на відносинах членства, договірному регулюванні, локальному правовому регулюванні актами ОДВ і ОМС тощо.

Насамперед, відносини майнового найму у сфері використання земель у ФГ характеризуються *особливим суб'єктним складом*. Це зумовлено тим, що склад земель ФГ утворюють «1) земельні ділянки, землевласниками або землекористувачами яких виступають громадянам України – члени фермерського; 2) земельні ділянки, землевласником або землекористувачем яких виступає фермерське господарство» (ст. 31 ЗК України). Тобто, у відносинах майнового найму одним із суб'єктів може бути ФГ як юрособа або фермерське господарство як ФОП, а також члени ФГ.

Закон України «Про фермерське господарство» закріплює спеціальні вимоги як до осіб, які можуть створити, так і до осіб, які можуть бути членами ФГ. Зокрема, до засновників, крім вимог щодо громадянства, вікового цензу, повної дієздатності та власного волевиявлення, висувається вимога наявності спеціальних знань або досвіду роботи у сфері сільського господарства. Така вимога прямо передбачена щодо осіб, які мають намір отримати земельну ділянку для ведення ФГ із земель державного фонду чи земель комунальної власності.

Вимоги до членів ФГ містить ст. 3 зазначеного Закону. Її аналіз свідчить, що інститут членства, який притаманний ФГ, базується на сімейно-родинних засадах, а земельна правосуб'єктність може виникати у членів ФГ з 14 років.

Орендарями земельних ділянок, що використовуються для ведення ФГ, можуть бути як ФГ, зареєстроване у статусі юридичної особи, так і фізична особа – підприємець, яка здійснює відповідну діяльність.

У ролі орендодавців земельних ділянок, що перебувають у державній власності або належать до комунального фонду, можуть виступати такі органи: Верховна Рада АР Крим, Рада Міністрів АР Крим, відповідні органи виконавчої влади або ОМС (відповідно до положень статей 123–124 Земельного кодексу України). У випадку земель приватної власності орендодавцями виступають безпосередньо власники ділянок або уповноважені ними особи.

Члени ФГ також можуть виступати в якості орендодавців (наймодавців) належних їм земельних ділянок. Проте такі *відносини виникають не на підставі договору, а в силу закону*. Оскільки згідно зі ст. 12 Закону України «Про фермерське господарство» «права володіння та користування земельними ділянками, які знаходяться у власності членів фермерського господарства, здійснює фермерське господарство», тобто без укладання договору оренди земельної ділянки чи іншого правочину.

Об'єктом відносин майнового найму у сфері використання земель ФГ можуть бути земельна ділянка з розташованими на ній майновими об'єктами (житловим будинком, господарськими будівлями і спорудами, багаторічними насадженнями, полезахисними лісовими смугами, меліоративними системами та ін.) та ФГ як «цілісний майновий комплекс».

Стосовно земельної ділянки з розташованими на ній майновими об'єктами, яка виступає об'єктом відносин майнового найму, то законодавство про фермерство визначає особливий правовий режим відокремленої фермерської садиби, визначення якої містить ст. 5 Закону: «земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями, яка знаходиться за межами

населеного пункту», тобто має місце складний об'єкт земельно-майнових відносин з відповідними особливостями правового регулювання.

У разі, якщо відокремлена фермерська садиба створена на землях державної або комунальної власності, а членам ФГ належить право на приватизацію земельної ділянки (тобто, вони не реалізували право на ЗЧП, то відповідно до ч. 2 ст. 13 Закону України «Про фермерське господарство» такі «земельні ділянки, на яких розташовані житлові будинки, господарські будівлі та споруди фермерського господарства, передаються безоплатно у приватну власність у рахунок ЗЧП».

Визнання ФГ як цілісного майнового комплексу в Законі України «Про фермерське господарство» містить деякі вади, оскільки окремої норми про передачу такого комплексу в оренду Закон не містить, а закріплює лише право на відчуження ФГ (ст. 22 Закону) та передачу його в заставу (ст. 29 Закону), а також право на передачу земельних ділянок в оренду (ст. 14). Вважаємо доцільним внести зміни до ст. 22 Закону України «Про фермерське господарство» та доповнити положенням про право ФГ передавати ФГ як єдиний майновий комплекс в оренду. Адже, відповідно до норм загального законодавства – ч. 4 ст. 191 ЦК України «підприємство як єдиний майновий комплекс або його частина можуть бути об'єктом оренди та інших правочинів».

Основна відмінність договору купівлі-продажу від договору оренди як правочину тимчасового користування майном полягає у тому, що право власності на підприємство зберігається за орендодавцем, який поступається орендареві правомочностями володіння, користування та частково правомочністю розпорядження підприємством на строк, який визначений договором [285, с. 81-82] .

В юридичній літературі зверталась увага, що трактування господарства як цілісного майнового комплексу «зовсім не відповідає правовій концепції ЦК України, яка визнає об'єктом прав не цілісний, а єдиний майновий комплекс – підприємство» [277, с. 219]. Вважаємо

доцільним внести відповідні зміни до Закону України «Про фермерське господарство» та замінити у всіх відмінках «цілісний майновий комплекс» на «єдиний майновий комплекс».

У положеннях статті 191 ЦК України визначено склад підприємства як єдиного майнового комплексу, що включає різні види майна, необхідні для його функціонування. Зокрема, до складу такого комплексу входять земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировина, продукція, а також права вимоги, борги, торговельні марки чи інші засоби індивідуалізації, якщо інше не передбачено законодавством чи договором. Основною функцією підприємства як єдиного майнового комплексу є його використання у господарській діяльності з метою отримання прибутку.

Закон України «Про оренду державного та комунального майна», норми якого можуть застосовуватись також до майна інших форм власності, надає визначення єдиного майнового комплексу, вказуючи, що він складається з усього майна, яке забезпечує діяльність підприємства або його структурного підрозділу. Сюди включаються будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировина, продукція, права вимоги, борги, а також торговельні марки та інші позначення, включаючи право користування земельними ділянками (ст. 1) [286].

ФГ як цілісний майновий комплекс, згідно з частиною першою статті 22 Закону України «Про фермерське господарство», охоплює майно, що передане до складеного капіталу, нерозподілений прибуток, а також майнові та інші зобов'язання. У цьому контексті необхідно дослідити такі категорії, як «майно» та «складений капітал». Відповідно до статті 19 цього ж Закону, майно ФГ включає будівлі, споруди, обладнання, матеріальні цінності, цінні папери, продукцію, отриману в результаті господарської діяльності, доходи, інше майно, набуте на законних підставах, а також права користування земельними ділянками, водними та іншими природними ресурсами. Законодавець фактично вживає терміни «майно» та «складений капітал» як синонімічні, що свідчить про їхню тісну взаємопов'язаність.

В. М. Єрмоленко обґрунтовано наголошує на необхідності розмежування понять «реальний майновий комплекс» та «майновий комплекс, що підлягає відчуженню». Зокрема, до реального майнового комплексу ФГ відносяться всі земельні ділянки, що використовуються у виробничому процесі, а також майно, що застосовується на підставах, відмінних від права власності, наприклад, на умовах оренди або тимчасового користування. У разі відчуження майнового комплексу новому власнику переходять лише ті земельні ділянки, що є у приватній власності ФГ, незалежно від їхнього цільового призначення, а також несільськогосподарські землі. Водночас об'єктом відчуження є лише те майно, що було включене до складеного капіталу та сформоване у процесі господарської діяльності, створюючи технологічно єдиний комплекс. Таким чином, майновий комплекс, що підлягає відчуженню, складається виключно з активів, що перебувають у приватній власності господарства [48, с. 254].

Судова практика дотримується аналогічного підходу. Зокрема, у Постанові Касаційного господарського суду Верховного Суду від 18.01.2022 у справі № 912/96/21 зазначається, що ФГ як єдиний майновий комплекс охоплює передане до складеного капіталу майно, нерозподілений прибуток та інші майнові зобов'язання. При цьому частка у статутному (складеному) капіталі фермерського господарства не входить до складу майнового комплексу, оскільки вона належить членам господарства, а не самому господарству [287].

Оренда ФГ як цілісного майнового комплексу часто стає необхідною через неспроможність власника самотійно здійснювати господарську діяльність, або ж через те, що власник «упевнений, що в руках іншої особи підприємство здатне дати незрівнянно більший прибуток» [285, с. 81-82].

У сучасних умовах війни питання оренди ФГ набувають особливої актуальності, оскільки значна частина працівників сільського господарства мобілізована до лав Збройних Сил України. Це в деяких випадках

унеможлиблює ведення фермерської діяльності, що обумовлює необхідність передачі майнових комплексів в оренду.

Функціонування ФГ є критично важливим для забезпечення продовольчої безпеки держави та задоволення потреб населення в аграрній продукції. Для гарантування можливості здійснення посівних кампаній і збору врожаю чинне законодавство передбачає бронювання працівників аграрного сектору від мобілізації. Загальні положення щодо бронювання військовозобов'язаних визначені у статті 25 Закону України «Про мобілізаційну підготовку та мобілізацію» від 21 жовтня 1993 року № 3543-ХІІ (в редакції Закону № 2435-IV від 02.03.2005 р.), де зазначається, що бронюванню підлягають особи, які працюють або проходять службу на підприємствах, що виконують мобілізаційні завдання або є критично важливими для забезпечення потреб Збройних Сил України, інших військових формувань або функціонування економіки та життєзабезпечення населення в особливий період [288]

Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 10 грудня 2024 року № 4282 затверджує «Критерії з визначення підприємств, установ та організацій, які мають важливе значення для національної економіки в галузі сільського господарства в особливий період» [289]. Відповідно до цього документа, підприємства, що відповідають щонайменше двом із передбачених критеріїв, можуть бути визнані такими, що мають стратегічне значення для аграрного сектору. Такі положення можуть бути застосовані й до ФГ, що дозволить їм зберегти ключових працівників та забезпечити безперебійність сільськогосподарського виробництва.

Водночас, аналіз критеріїв, які визначені для юридичних осіб, роль яких у функціонуванні національної економіки та забезпеченні потреб територіальної громади вважається вагомою, ФГ невеликих розмірів практично неможливо потрапити під їх дію.

При виникненні відносин майнового найму щодо ФГ як цілісного майнового комплексу, законодавство не встановлює, хто може виступати

орендарем, на відміну від правочинів щодо відчуження ФГ. Зокрема, відповідно до ч. 2 ст. 22 Закону України «Про фермерське господарство» покупцями можуть бути фізичні особи, які відповідають критеріям, які висуваються до засновників ФГ (громадянство, вік, повноліття, волевиявлення), або юридичні особи України для здійснення підприємницької діяльності у сфері сільськогосподарського виробництва. Вважаємо, що ця норма може бути застосована за аналогією і до відносин майнового найму. В юридичній літературі звертається увага, що у зв'язку з тим, що підприємство як цілісний майновий комплекс підлягає поверненню після завершення договору оренди, що означає, що орендарем має бути суб'єкт підприємницької діяльності, «який знається на діяльності, яку за допомогою підприємства здійснював орендодавець» [285, с. 88].

Щодо прийняття рішення про передачу ФГ як цілісного майнового комплексу в оренду, вважаємо можливим застосування норми ст. 22 Закону України «Про фермерське господарство» за аналогією стосовно спільного рішення всіх членів ФГ у порядку, визначеному установчими документами. Це пов'язано з тим, що такий правочин зачіпає права всіх членів ФГ, оскільки впливатиме на інші види правовідносин, які мають місце (наприклад, трудові).

Використання ФГ як єдиного майнового комплексу (за законом – цілісного майнового комплексу), так само як і відокремленої фермерської садиби, на умовах майнового найму передбачає необхідність комплексного застосування норм земельного, аграрного, цивільного, містобудівного, господарського права та інших галузей права, що регулюють дані відносини.

Зміст правовідносин майнового найму у ФГ складають права та обов'язки щодо об'єктів майнового найму (предмету договору найму (оренди) земельної ділянки з будівлями, спорудами, багаторічними насадженнями та іншим майном, розташованим на ній).

Крім прав та обов'язків, які закріплено ЗК України та іншими нормативно-правовими актами, в яких визначено земельну правосуб'єктність

землевласників та землекористувачів, в Законі України «Про фермерське господарство» закріплено широкий спектр прав, що виникають у контексті реалізації земельно-майнових відносин. Зокрема, відповідно до ст.ст. 5 і 9 зазначеного Закону, господарства мають право облаштовувати житлові об'єкти на відведених для ведення сільськогосподарської діяльності землях, при цьому з урахуванням забезпечення зручного доступу до виробничих споруд. Крім того, допускається створення самостійних відокремлених садиб із присвоєнням їм окремої поштової адреси, а також можливість залучення державної підтримки для проведення інфраструктурних робіт, пов'язаних із будівництвом доріг, електро- та водопостачанням.

Щодо земельних аспектів, то згідно із ст. ст. 13, 14, 20 зазначеного Закону, фермери можуть безоплатно набувати у власність певні ділянки, що перебувають у державній чи комунальній власності, у розмірі еквівалентному ЗЧП, разом із розташованими на ній об'єктами нерухомого майна. Важливою гарантією є можливість придбання орендованих або використовуваних на праві постійного користування земельних ділянок на пільгових умовах в межах установлених розмірів із розстрочкою платежу до 20 років. Власники ФГ мають законні підстави для розпорядження земельними угіддями та об'єктами нерухомості шляхом здійснення цивільно-правових правочинів.

У сфері земельно-майнових відносин Закон України «Про фермерське господарство» (ст.ст. 14, 16, 18 та ін.) фермерам право власності на вирощену продукцію, а також на всі господарські будівлі, які споруджуються в межах земельного наділу для забезпечення ефективного ведення господарства. Додатково передбачені механізми компенсації у випадку заподіяння матеріальних збитків. Важливим аспектом є регламентація використання природних ресурсів, що знаходяться у межах фермерських земель, включаючи водні об'єкти, лісові насадження та корисні копалини загального призначення, за умови дотримання екологічних стандартів.

Всі зазначені права виникають стосовно певних об'єктів майнового найму (відокремленої фермерської садиби, земельної ділянки з

багаторічними насадженнями, полезахисними лісовими смугами чи природним об'єктами тощо), пов'язані із задоволенням певних потреб особи та можуть бути класифіковані на житлово-побутові, земельні, майнові, екологічні.

Обов'язки ФГ щодо об'єктів майнового найму (предмету договору найму (оренди) земельної ділянки з будівлями, спорудами, багаторічними насадженнями, полезахисними лісовими смугами та іншим майном, розташованим на ній) визначаються як загальним законодавством і стосуються дотримання вимог щодо охорони природи, містобудівного законодавства, аграрного законодавства в частині правового режиму багаторічних насаджень тощо, так і спеціальним – Законом України «Про фермерське господарство». Варто звернути увагу, що в ст. 15 зазначеного Закону, визначено обов'язки лише тих ФГ, яким земельні ділянки належать на праві власності, зокрема, щодо використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення, дотримання законодавства про охорону земель, сплачувати податки та збори, дотримуватись правил добросусідства та ін. Вважаємо, що обов'язки, які закріплені у коментованій статті поширюються як на ФГ – власників земельних ділянок так і користувачів. Вважаємо необхідним внести відповідні зміни до Закону України «Про фермерське господарство», шляхом вилучення в ч. 1 ст. 15 Закону словосполучення «у власності яких є земельні ділянки, надані їм для ведення фермерського господарства відповідно до закону».

Підставами виникнення, зміни та припинення відносин майнового найму у ФГ за загальним правилом є юридичні факти та їх сукупність – юридичні склади. За загальним правилом відносини майнового найму виникають на підставі договору оренди земельної ділянки з розташованими на ній будівлями та спорудами, багаторічними насадженнями, водними та іншими об'єктами або без них. Водночас, Законом України «Про фермерське господарство» передбачено виникнення таких відносин в силу закону, у разі

користування ФГ земельними ділянками, власниками яких є члени фермерського господарства (ст. 12 Закону).

До 2016 року в Законі України «Про фермерське господарство» існувала норма, яка передбачала, що у разі відмови державних або муніципальних органів у виділенні земельної ділянки для ведення ФГ спірне питання могло бути вирішене в судовому порядку. Судове рішення про задоволення позову ставало підставою для передачі земельної ділянки у натурі, оформлення права власності чи укладення договору оренди. Відведення земельної ділянки в натурі відбувалося після завершення збирання врожаю попереднім землекористувачем (ст. 7). Таку категорію судових справ О. С. Снідевич, виокремив в окрему категорію позовів, яку назвав «землевпорядними». Вони спрямовані на забезпечення реалізації заходів у сфері землеустрою, передбачених законодавством. Значення таких позовів полягає в тому, що рішення суду про їх задоволення може слугувати юридичною підставою для проведення відповідних технічних чи управлінських дій державними та місцевими органами влади, а також юридичними і фізичними особами, які здійснюють діяльність у сфері земельних відносин [59, с. 39-40].

Після внесення змін до законодавства, зокрема виключення відповідних положень із Закону України «Про фермерське господарство», порядок набуття земельних прав ФГ регулюється положеннями ЗК України. Відповідно до ст. 120 ЗК України, майновий найм може виникати щодо нерухомості, зокрема житлових будинків (за винятком багатоквартирних), інших будівель та споруд, а також об'єктів незавершеного будівництва, якщо такі об'єкти розташовані на певній земельній ділянці. Важливим аспектом є можливість виникнення таких відносин на підставі судового рішення.

ФГ можуть змінювати умови використання землі на умовах майнового найму залежно від рішень, які приймаються самим господарством, або договірних відносин із власниками землі. Особливістю таких правовідносин є те, що у разі виникнення спорів, порядок спільного

користування орендованою землею кількома суб'єктами разом з розташованим на ній об'єктом нерухомості, чи багаторічними насадженнями, чи природним об'єктом тощо визначається судовим рішенням.

Законодавство також регламентує механізми припинення прав користування земельними ділянками на умовах майнового найму. Відповідно до ст. 144 ЗК України, припинення такого права може відбутися у разі порушення земельного законодавства, що може бути встановлено судом. Крім того, ст. 145 ЗК України визначає підстави припинення права власності на землю, зокрема якщо вона не може перебувати у власності певної особи або у випадку недотримання обов'язку щодо її відчуження у встановлений термін.

Щодо примусового вилучення земельних ділянок, у ст. 147 ЗК України встановлено, що воно може здійснюватися з мотивів суспільної необхідності. Це стосується як примусового викупу, так і вилучення земельних ділянок у передбачених законом випадках.

Підсумовуючи вище викладене, можна зробити наступні висновки:

Законодавство України закріплює особливий правовий статус ФГ як прогресивної форми підприємницької діяльності громадян у сільському господарстві України. Це підтверджується спробами закріпити в Конституції аграрний устрій України як фермерський, та збереженням даної організаційно-правової форми під час рекодифікації цивільного законодавства, заборони державної реєстрації окремих організаційно-правових форм підприємств та ліквідації вже створених.

Особливості правового статусу ФГ зумовлені, насамперед, особливостями земельно-майнових відносин, які виникають у їх діяльності. ФГ є єдиними серед юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, в яких передумовою їх державної реєстрації виступає отримання громадянином України – його засновником у власність або користування земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення ФГ, товарного

сільськогосподарського виробництва або особистого сільськогосподарського господарства.

Земельно-майнові правовідносини, які виникають в діяльності ФГ, мають приватно-публічний характер, їм властиві наявність горизонтальних та вертикальних зв'язків між ФГ та іншими юридичними та фізичними особами, органами державної влади та місцевого самоврядування, а також між ФГ та членами ФГ.

Відносини майнового найму ФГ характеризуються особливостями суб'єктного та об'єктного складу, змісту та підстав виникнення, зміни та припинення правовідносин.

Суб'єкти відносин майнового найму у ФГ мають спеціальну правосуб'єктність, яка зумовлена особливостями правового статусу самого ФГ. Зокрема, законодавчо встановленими вимогами до засновників та членів ФГ, обов'язковою трудовою участю у діяльності господарства, підприємницьким характером статутної діяльності, закріпленням права за членами ФГ на приватизацію земель, у тому числі з розміщеними на них об'єктами нерухомого майна. Зазначене свідчить про виникнення земельної правосуб'єктності з 14 років.

Об'єктами відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, які притаманні для відносин, що виникають у фермерській діяльності, є ФГ як єдиний майновий комплекс та відокремлена фермерська садиба. Зазначені об'єкти утворюють складний об'єкт земельно-майнових відносин, який об'єднує декілька окремих (земельна ділянка, житловий будинок, господарсько-побутові будівлі, наземні і підземні комунікації, багаторічні насадження тощо), кожен з яких має особливості правового регулювання, що передбачає необхідність комплексного застосування норм земельного, аграрного, цивільного, містобудівного, господарського права, що регулюють дані відносини.

Зміст правовідносин майнового найму у ФГ складають права та обов'язки, які виникають стосовно певних об'єктів майнового найму

(відокремленої фермерської садиби, земельної ділянки з багаторічними насадженнями, полезахисними лісовими смугами чи природним об'єктами тощо). Права ФГ як суб'єктів відносин майнового найму пов'язані із задоволенням певних потреб особи та можуть бути класифіковані на житлово-побутові, земельні, майнові, екологічні.

Обов'язки ФГ як суб'єктів відносин майнового найму визначаються як загальним законодавством і стосуються дотримання вимог щодо охорони природи, містобудівного законодавства, аграрного законодавства – в частині правового режиму багаторічних насаджень тощо, так і спеціальним – ст. 15 Закону України «Про фермерське господарство», яка, на нашу думку, за аналогією може бути застосована до суб'єктів, які займається фермерством на умовах майнового найму. З огляду на це, вважаємо необхідним внести відповідні зміни до Закону України «Про фермерське господарство», шляхом вилучення в ч. 1 ст. 15 Закону словосполучення «у власності яких є земельні ділянки, надані їм для ведення фермерського господарства відповідно до закону».

Особливостями підстав виникнення відносин майнового найму є те, що, Законом України «Про фермерське господарство» передбачено їх виникнення в силу закону, без укладення відповідного договору, у разі користування ФГ земельними ділянками, власниками яких є члени ФГ. ФГ можуть змінювати умови використання землі на умовах майнового найму залежно від рішень, які приймаються самим господарством, або договірних відносин із власниками землі.

Висновки до Розділу III

Співпраця державного та приватного партнера в умовах реалізації відносин майнового найму у сфері використання земель

сільськогосподарського призначення дозволяє залучати додаткові фінансові, трудові та інші ресурси, технології та управлінський досвід для вирішення стратегічних завдань аграрної політики України та розвитку сільських територій.

Реалізація відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення на засадах ДПП спрямоване на вирішення стратегічних завдань державної аграрної політики України та задоволення *суспільних потреб*: забезпечення продовольчої, енергетичної та екологічної безпеки держави, забезпечення зайнятості населення, боротьбу з бідністю та міграцією сільського населення.

Особливості реалізації відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення на засадах ДПП, знайшли своє відображення в низці ключових ознак ДПП, як-то: 1) наявність особливого суб'єктного складу (державний партнер – держава Україна, АР Крим, територіальні громади в особі відповідних державних органів, органи місцевого самоврядування, Національна академія наук, національні галузеві академії наук; приватний партнер, яким може бути лише юридична особа); 2) перелік об'єктів ДПП законодавчо визначений, однією з основних та обов'язкових ознак є належність до державної та комунальної власності; 3) зміст та мета партнерства визначається суспільними потребами та полягає у створенні та/або будівництві, чи управлінні (користування, експлуатація, технічне обслуговування) об'єктом ДПП; 4) права та обов'язки державного та приватного партнерів визначаються законодавством України та умовами договору, укладеного на основі норм ЦК України; 5) відкритий перелік форм здійснення ДПП; 6) довготривалий (від 5 до 50 років) та стабільний характер договірних відносин; 7) спеціальний порядок визначення приватного партнера, який ґрунтується на конкурсних засадах.

Законодавство у сфері реалізації відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення на засадах ДПП потребує вдосконалення шляхом внесення змін щодо уточнення поняття

«державно-приватне партнерство»; уточнення суб'єктного складу шляхом визнання приватним партнером фізичних осіб-підприємців; визнання об'єктом державно-приватного партнерства земельної ділянки, приведення у відповідність законодавства про ДПП до земельного законодавства щодо строку договору оренди земельної ділянки.

Відносини майнового найму у сфері використання меліорованих земель характеризуються наявністю публічної складової, що зумовлено впливом меліоративних систем на довкілля, стійкість агроландшафтів, відновлення земель та сталий розвиток сільського господарства та сільських територій, що відіграє ключову роль у забезпеченні продовольчої та екологічної безпеки держави.

Об'єктом відносин майнового найму є земельні ділянки з розташованими на них меліоративною мережею чи її складовими – об'єктами ПМС. Їх правовий режим залежить від форми власності меліоративної системи до якої вона входить та форми власності земельної ділянки, на якій вони розташовані. За цим критерієм виділяють наступні види меліоративної системи: меліоративна система загальнодержавного значення, міжгосподарська меліоративна система, внутрішньогосподарська меліоративна система. Об'єкти ПМС, які належать до загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем, не можуть виступати об'єктами майнового найму відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Речові права на меліоративну мережу та окремі складові частини (об'єкти) меліоративної мережі підлягають державній реєстрації у ДРРПНМ. Реєстрація права на меліоративну мережу та окремі складові частини (об'єкти) меліоративної мережі здійснюється також у випадках, коли частина меліоративної мережі є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, що в цьому разі на зазначену частину меліоративної мережі не поширюється правовий режим нерухомого майна, відтак і дія ст. 120 ЗК

України а також 377 ЦК України щодо переходу прав на земельну ділянку при переході прав на нерухоме майно.

Меліоративна мережа та окремі складові частини (об'єкти) меліоративної мережі мають лінійний характер та можуть належати на різних правових титулах різним суб'єктам.

Суб'єктами відносин майнового найму у сфері використання меліорованих земель виступають землевласники та землекористувачі меліорованих земельних ділянок, організації водокористувачів, юридичні особи приватного права та фізичні особи (у тому числі, якщо мова йде про фермерську меліоративну систему) на балансі яких перебувають меліоративні системи.

Права та обов'язки суб'єктів відносин майнового найму у сфері використання меліорованих земель стосуються як використання меліорованих земель так і використання меліоративної мережі чи її складових.

Законодавство України закріплює особливий правовий статус ФГ як прогресивної форми підприємницької діяльності громадян у сільському господарстві України. Це підтверджується спробами закріпити в Конституції аграрний устрій України як фермерський, та збереженням даної організаційно-правової форми під час рекодифікації цивільного законодавства, заборони державної реєстрації окремих організаційно-правових форм підприємств та ліквідації вже створених.

Особливості правового статусу ФГ зумовлені, насамперед, особливостями земельно-майнових відносин, які виникають у їх діяльності. ФГ є єдиними серед юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, в яких передумовою їх державної реєстрації виступає отримання громадянином України – його засновником у власність або користування земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення ФГ, товарного сільськогосподарського виробництва або особистого сільськогосподарського господарства.

Земельно-майнові правовідносини, які виникають в діяльності ФГ, мають приватно-публічний характер, їм властиві наявність горизонтальних та вертикальних зв'язків між ФГ та іншими юридичними та фізичними особами, органами державної влади та місцевого самоврядування, а також між ФГ та членами ФГ.

Відносини майнового найму ФГ характеризуються особливостями суб'єктного та об'єктного складу, змісту та підстав виникнення, зміни та припинення правовідносин.

Суб'єкти відносин майнового найму у ФГ мають спеціальну правосуб'єктність, яка зумовлена особливостями правового статусу самого ФГ. Зокрема, законодавчо встановленими вимогами до засновників та членів ФГ, обов'язковою трудовою участю у діяльності господарства, підприємницьким характером статутної діяльності, закріпленням права за членами ФГ на приватизацію земель, у тому числі з розміщеними на них об'єктами нерухомого майна. Зазначене свідчить про виникнення земельної правосуб'єктності з 14 років.

Об'єктами відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, які притаманні для відносин, що виникають у фермерській діяльності, є ФГ як єдиний майновий комплекс та відокремлена фермерська садиба. Зазначені об'єкти утворюють складний об'єкт земельно-майнових відносин, який об'єднує декілька окремих (земельна ділянка, житловий будинок, господарсько-побутові будівлі, наземні і підземні комунікації, багаторічні насадження, полезахисні лісові смуги тощо), кожен з яких має особливості правового регулювання, що передбачає необхідність комплексного застосування норм земельного, аграрного, цивільного, містобудівного, господарського права, що регулюють дані відносини.

Зміст правовідносин майнового найму у ФГ складають права та обов'язки, які виникають стосовно певних об'єктів майнового найму (відокремленої фермерської садиби, земельної ділянки з багаторічними

насадженнями, полезахисними лісовими смугами чи природним об'єктами тощо). Права ФГ як суб'єктів відносин майнового найму пов'язані із задоволенням певних потреб особи та можуть бути класифіковані на житлово-побутові, земельні, майнові, екологічні.

Обов'язки ФГ як суб'єктів відносин майнового найму визначаються як загальним законодавством і стосуються дотримання вимог щодо охорони природи, містобудівного законодавства, аграрного законодавства – в частині правового режиму багаторічних насаджень тощо, так і спеціальним – ст. 15 Закону України «Про фермерське господарство», яка, на нашу думку, за аналогією може бути застосована до суб'єктів, які займається фермерством на умовах майнового найму. З огляду на це, вважаємо необхідним внести відповідні зміни до Закону України «Про фермерське господарство», шляхом вилучення в ч. 1 ст. 15 Закону словосполучення «у власності яких є земельні ділянки, надані їм для ведення фермерського господарства відповідно до закону».

Особливостями підстав виникнення відносин майнового найму є те, що, Законом України «Про фермерське господарство» передбачено їх виникнення в силу закону, без укладення відповідного договору, у разі користування ФГ земельними ділянками, власниками яких є члени фермерського господарства. ФГ можуть змінювати умови використання землі на умовах майнового найму залежно від рішень, які приймаються самим господарством, або договірних відносин із власниками землі.

ВИСНОВКИ

Підводячи підсумок проведеного дослідження правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення можна зробити наступні висновки:

Сучасне розуміння майнового найму (оренди) земельної ділянки ґрунтується на положеннях Римського права, з урахуванням нинішніх правових та соціально-економічних умов.

Правові питання відносин майнового найму (оренди) у сфері використання земель є предметом вивчення різних галузевих наук. Найбільш чисельними є доробки у доктрині земельного, аграрного, екологічного, цивільного та господарського права. Початок сучасних наукових досліджень у цій сфері справедливо пов'язується з розвитком доктрини земельного та аграрного права. В доктрині земельного права вчені досліджували юридичну природу відносин найму (оренди) земельних ділянок у сільському господарстві та інших галузях економіки відокремлено від правового режиму майна, яке розташоване на цих земельних ділянках та здійснення і реалізації інших майнових прав у сфері сільського господарства.

Проблематика, яка порушується у наукових роботах різних галузевих наук, є подібною. Вчені у своїх творчих пошуках були зосереджені переважно на дослідженні наступних проблем:

- а) правова природа договору найму (оренди) земельної ділянки;
- б) речовий та зобов'язальний характер відносин найму (оренди) земельної ділянки;
- в) особливості правового регулювання відносин найму (оренди) у сфері використання земель залежно від категорії та цільового призначення земельної ділянки, від форми власності земельної ділянки та організаційно-правової форми землекористувача;

г) проблеми правового регулювання оренди земельних ділянок із розташованими на ній об'єктами нерухомості чи іншим майном.

Науковий аналіз змісту зазначених наукових праць у сфері земельного, аграрного, екологічного, цивільного, господарського та інших галузей права показує, що зроблені у них теоретичні висновки щодо визначення правового режиму землі, земельних ділянок, земельних часток (паїв) як об'єктів правового регулювання, правового статусу землекористувачів, юридичної природи договірних відносин, що виникають у сфері використання земель, реалізації суб'єктивних прав на використання землі на умовах оренди, концесійного землекористування, захисту їх прав та законних інтересів, інституційно-функціонального регулювання земельних відносин тощо складають нині теоретичну основу для дослідження правового регулювання відносин майнового найму (оренди) у сфері використання земель.

У правовій доктрині земельного і цивільного права залишаються не дослідженими питання щодо комплексного правового регулювання оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення разом із розташованими на ній майновими об'єктами, які використовуються у виробничо-господарській діяльності суб'єктів агробізнесу, як то об'єкти промислового садівництва, об'єкти концесії, меліоровані землі та ін.

Ряд досліджень були проведені до набрання чинності Земельним, Цивільним та Господарським кодексами України або ж до відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення, тобто виконувалися на вже застарілому законодавчому та фактичному матеріалі.

Викладене дає підстави зробити висновок, що окреме самостійне дослідження зазначених питань є актуальним, своєчасним і таким, що зумовлене потребами сьогодення. Крім того, в доктрині земельного права України сьогодні відсутнє комплексне дослідження, в якому висвітлено особливості розвитку відносин майнового найму у сфері використання земель в умовах воєнного стану та повоєнної відбудови України та з

урахуванням тих соціально-економічних змін, які сталися у суспільстві, що свідчить про актуальність та перспективність зазначеного напрямку наукового пошуку.

На розвиток відносин майнового найму у сфері використання землі та їх ефективне правове регулювання безпосередній вплив має їх належне законодавче забезпечення. Відносини майнового найму (оренди) в Україні пройшли тривалий шлях розвитку, починаючи з періоду заборони оренди в радянські часи до сучасних змін, які зумовлені необхідністю адаптації законодавства до ринкових умов, реалізації ЦСР та нових викликів, зокрема воєнного стану.

Починаючи з 90-х років минулого століття і дотепер прийнято велику кількість законодавчих та інших нормативно-правових актів, в яких врегульовано орендні відносини без врахування особливостей земельно-майнових відносин у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, пов'язаних із здійсненням прав на будівлі, споруди, багаторічні насадження, господарські двори та інші об'єкти агробізнесу.

Виходячи з цього, вбачається, що здійснена в Україні ре кодифікація цивільного законодавства з необхідністю призведе до перегляду існуючих у доктрині цивільного, земельного права ідей і поглядів щодо юридичної природи земельно-майнових відносин. Внаслідок чого може з'явитись потреба в удосконаленні норм цивільного і земельного законодавства, спрямованого на забезпечення комплексного підходу до правового регулювання таких відносин з використанням принципів, методів не лише приватного але і публічного права.

Законодавство у сфері розвитку відносин майнового найму у сфері використання земель охоплює джерела різних галузей права, їх основу становить Конституція України, яка закріплює основні засади розвитку земельних відносин, проголошує землю об'єктом права власності Українського народу та основним національним багатством. Це формує правову базу для подальшого розвитку земельних орендних відносин.

Аналіз матеріально-правових особливостей регулювання земельно-майнових правовідносин, загалом, та правовідносин щодо використання земель на умовах майнового найму (оренди), зокрема, спричиняють існування окремої сукупності правових норм – міжгалузевого правового інституту земельно-майнових відносин, які потребують комплексного підходу до їх правового регулювання нормами цивільного, земельного, аграрного, екологічного та іншого законодавства.

Проведене дослідження еволюції правового регулювання земельних відносин у поєднанні з майновими дозволило виокремити такі основні етапи у становленні і розвитку комплексного міжгалузевого інституту земельно-майнових відносин:

Перший – 1989-1990 рр. (передумови формування відносин майнового найму у сфері використання земель, пов'язується з прийняттям Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду від 23 листопада 1989 року)

Другий – 1990-1992 рр. – перехідний етап (перехід до ринкової економіки, початок земельної реформи, формування правових основ землекористування на засадах платності).

В цей період приймаються Декларація про державний суверенітет України та Закон «Про економічну самостійність Української РСР» від 3 серпня 1990 р., Постанова Верховної Ради УРСР «Про земельну реформу», ЗК 1990 р., Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» та інші).

Третій – 1992-1998 рр. – становлення законодавства про оренду як основної моделі використання земель у сільському господарстві та роздержавлення економіки.

Конституція України закріпила право власності Українського народу, право на підприємницьку діяльність, соціальну орієнтованість економіки країни.

В цей період приймаються ЗК України 1992 р., Закон України «Про оренду майна державних підприємств та організацій», укази Президента щодо реформування земельних відносин у сільському господарстві, Указ Президента України «Про оренду землі» та інші.

Четвертий – 1998-2003 рр. – законодавчо визначені загальні засади набуття, реалізації і припинення права на оренду земельної ділянки у кодифікованих актах (Закон України «Про оренду землі», ЗК України 2001 р., ЦК України, ГК України)

П'ятий – 2003 р. – по цей час – сучасний (складається з окремих етапів: з 2003 по 2015 рр. – зарегульованість орендних відносин; 2015-2022 рр. – дерегулювання у сфері бізнесу, внесення змін до Закону України «Про оренду земель», відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення; 2022 р. – по цей час – розвиток законодавства в умовах воєнного стану).

Генезис законодавства про відносини майнового найму у сфері використання земель в Україні демонструє динамічний розвиток, ряд позитивних змін, зумовлених розвитком орендних земельно-майнових відносин. Водночас існують проблеми, пов'язані з недостатньою узгодженістю норм цивільного та земельного законодавства, складнощами у реалізації прав орендарів і орендодавців, а також необхідністю подальшого вдосконалення механізмів захисту прав учасників земельних орендних відносин. Подальше реформування законодавства про оренду земель має бути спрямоване на поліпшення інвестиційного клімату та ефективне використання земель, що сприятиме розвитку національної економіки, зростанню добробуту населення і забезпеченню продовольчої безпеки країни.

У чинному законодавстві України закріплюється юридична модель правового регулювання земельних і майнових відносин у паралельних правових площинах, які лише у певних точках є дотичними і тому такий стан із законодавчим забезпеченням земельно-майнових відносин потребує

вдосконалення шляхом його уніфікації як єдиної юридичної моделі правового регулювання таких відносин нормами приватного і публічного права.

В структурі земельних і цивільних правовідносин необхідно вирізнити земельно-майнові правовідносини як врегульовані нормативно-правовими актами, договорами, судовими рішеннями, локальними правовими актами суспільні відносини, що виникають, змінюються і припиняються у зв'язку із здійсненням суб'єктивних прав на земельні ділянки разом з розташованим на них майновими об'єктами, виробничими потужностями, меліоративними системами, гідротехнічними спорудами, цілісними майновими комплексами, інноваційними технологіями та іншим майном фізичних і юридичних осіб, держави, територіальних громад з метою задоволення приватних і суспільних потреб та інтересів у використанні земель різних категорій.

Земельно-майновим правовідносинам притаманні специфічні ознаки не лише за об'єктами, а і за нормативним регулюванням, змістом, підставами, умовами виникнення, зміни, припинення, юридичними наслідками тощо.

Підставами виникнення, зміни та припинення земельно-майнових відносин є закон, рішення суду, заповіт, договір, інші обставини, що мають юридичне значення.

Найм (оренда) земельної ділянки є однією із правничих форм користування землею, яка базується на юридичній моделі здійснення права власності на землю Українського народу та інші природні ресурси, на основі принципу рівності у забезпеченні доступу до використання землі у поєднанні з працею людини на землі та використанням людських знань.

ЦК України містить визначення договору найму (оренди) земельної ділянки, не розкриваючи юридичної природи відносин майнового найму у сфері використання земель, які можуть виникати не лише на підставі договору. Враховуючи особливість даного виду договорів найму, зумовлену його предметом – земельною ділянкою, яка є невід'ємною і головною

складовою довкілля, основним національним багатством та водночас нерухомим майном, особливості виникнення відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, укладення та виконання договорів найму земельної ділянки передбачені земельним та аграрним законодавством.

З метою уніфікації термінології у земельному праві, та розмежування понять «найм», «оренда», «майновий найм» пропонуємо в якості критерію розмежування застосовувати об'єкт договірних відносин. Зокрема, якщо об'єктом договору виступає майно, то ці відносини мають характер договору найму і регулюються нормами ЦК України, якщо об'єктом договору є земельна ділянка, то такі відносини опосередковуються договором оренди земельної ділянки, а визначальними у їх регулюванні є норми ЗК України та Закону України «Про оренду землі», якщо ж об'єктом договірних відносин виступає земельна ділянка разом з розташованим на ній об'єктом нерухомого майна, то такий договір доцільно іменувати договір майнового найму земельної ділянки із комплексним регулюванням нормами земельного та цивільного законодавства.

Специфікою об'єкта відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення є те, що він утворює сукупність двох складників – загального та спеціального. Загальним виступає земельна ділянка сільськогосподарського призначення (земельні частки (паї), нерозподілені земельні ділянки, невитребувані частки (паї) масив земель сільськогосподарського призначення), а спеціальним – об'єкт нерухомості, який на ній розташований та нерозривно пов'язаний з нею: будівлі та споруди сільськогосподарського призначення, багаторічні насадження, відокремлена фермерська садиба, підприємство як єдиний майновий комплекс, фермерське господарство як цілісний майновий комплекс, меліоративні системи та інші об'єкти ПМС, об'єкти інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, об'єкти виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання

сільськогосподарської продукції, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження та інші об'єкти. Особливий режим земельних ділянок може бути також обумовлений і природними об'єктами, які на них розташовані. До таких об'єктів можуть належати зелені насадження, водні об'єкти тощо.

Комплексність об'єкта відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення зумовлює комплексний характер відносин, які виникають, та необхідність регулювання нормами переважно публічного права, в якому обмежено поєднуються приватні і публічні інтереси і відповідно приватноправові (диспозитивні) та публічно правові (імперативні) способи правового регулювання, які спрямовані на забезпечення балансу зазначених інтересів.

Законодавство України передбачає спеціальні вимоги до суб'єктів майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення порівняно з суб'єктами орендних земельних відносин, що зумовлено сферою виникнення правовідносин, особливостями об'єкта, його функціональним призначенням та метою майнового найму.

Земельна дієздатність фізичних осіб як суб'єктів відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, які мають трудовий та підприємницький характер, може виникати з 14 років.

Юридичні особи як суб'єкти відносин майнового найму у сфері використання земель повинні мати спеціальну правосуб'єктність, що зумовлено особливостями правового режиму земель сільськогосподарського призначення.

Принцип роздільного регулювання майнових відносин щодо окремих об'єктів нерухомості на земельній ділянці нормами цивільного права і регулювання окремо земельних відносин – нормами земельного права, який наразі закріплено у чинному законодавстві, є бар'єром для надходження інвестицій в економіку країни, соціально-економічного прогресу, не забезпечує достатніх правових гарантій громадянам та юридичним особам щодо реалізації прав на землю та розміщені на ній майнові об'єкти, стримує

розвиток ринкових земельних відносин. Тому нормативне на рівні закону визнання землі як фізичної і юридичної основи нерухомості має не лише теоретичне, а й важливе практичне значення для регулювання земельних і майнових відносин в ринкових умовах.

Зміст відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення становлять правомочності володіння, користування та часткового розпорядження землями сільськогосподарського призначення разом із сільськогосподарськими будівлями і спорудами, інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, об'єктами виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, багаторічними насадженнями, полезахисними лісовими смугами та іншим майном, що розміщене на них;

Права й обов'язки суб'єктів відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення визначаються нормами земельного, аграрного, екологічного, цивільного, господарського та інших галузей права, а також підлягають договірному регулюванню та визначаються договором майнового найму (оренди) земельної ділянки.

Обсяг прав та обов'язків суб'єктів відносин майнового найму стосовно використання земельної ділянки сільськогосподарського призначення разом із сільськогосподарськими будівлями і спорудами, інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, об'єктами виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, багаторічними насадженнями, полезахисними лісовими смугами та іншим майном, що розміщене на них, за загальним правилом, зумовлений визнанням пріоритетності сільськогосподарських земель та функціональним призначенням такого майна.

Комплекс прав та обов'язків суб'єктів майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення може бути

класифікований на окремі групи, кожна з яких охоплює загальні, спеціальні, особливі та надзвичайні правомочності та зобов'язання, що відображають особливості правового регулювання зазначених відносин;

Відповідно до етапу їх виникнення, права та обов'язки учасників відносин майнового найму земель сільськогосподарського призначення можуть поділятися на такі категорії: а) ті, що формуються на етапі передання орендодавцем у користування земельної ділянки сільськогосподарського призначення разом із супутньою інфраструктурою, включаючи аграрні будівлі, об'єкти оптових ринків сільськогосподарської продукції, виробничі комплекси для виготовлення біометану, багаторічні насадження, полезахисні лісосмуги та інші матеріальні ресурси, що інтегровані у виробничий процес сільськогосподарської діяльності; б) ті, що реалізуються впродовж фактичного використання орендованої земельної ділянки відповідно до її цільового призначення; в) ті, що виникають під час припинення орендних правовідносин та врегулювання договірних зобов'язань між сторонами;

З огляду на правову природу, права та обов'язки сторін у сфері майнового найму земель сільськогосподарського призначення можуть бути віднесені до публічно-правової або приватноправової сфери регулювання. Поєднання обох категорій прав та зобов'язань є необхідною умовою для забезпечення оптимального співвідношення між приватними інтересами суб'єктів господарювання та суспільними потребами у збереженні та раціональному використанні земельних ресурсів.

Співпраця державного та приватного партнера в умовах реалізації відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення дозволяє залучати додаткові фінансові, трудові та інші ресурси, технології та управлінський досвід для вирішення стратегічних завдань аграрної політики України та розвитку сільських територій.

Реалізація відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення на засадах ДПП спрямоване на

вирішення стратегічних завдань державної аграрної політики України та задоволення *суспільних потреб*: забезпечення продовольчої, енергетичної та екологічної безпеки держави, забезпечення зайнятості населення, боротьбу з бідністю та міграцією сільського населення.

Особливості правового регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення на засадах ДПП, знайшли своє відображення в низці ключових ознак ДПП, як-то: 1) наявність особливого суб'єктного складу (державний партнер – держава Україна, АР Крим, територіальні громади в особі відповідних державних органів, ОМС, Національна академія наук, національні галузеві академії наук; приватний партнер, яким може бути лише юридична особа); 2) перелік об'єктів ДПП законодавчо визначений, однією з основних та обов'язкових ознак є належність до державної та комунальної власності; 3) зміст та мета партнерства визначається суспільними потребами та полягає у створенні та/або будівництві, чи управлінні (користування, експлуатація, технічне обслуговування) об'єктом ДПП; 4) права та обов'язки державного та приватного партнерів визначаються законодавством України та умовами договору, укладеного на основі норм ЦК України; 5) відкритий перелік форм здійснення ДПП; 6) довготривалий (від 5 до 50 років) та стабільний характер договірних відносин; 7) спеціальний порядок визначення приватного партнера, який ґрунтується на конкурсних засадах.

Законодавство у сфері реалізації відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення на засадах ДПП потребує вдосконалення шляхом внесення змін щодо уточнення поняття «державно-приватне партнерство»; уточнення суб'єктного складу шляхом визнання приватним партнером фізичних осіб-підприємців; визнання об'єктом ДПП земельної ділянки, приведення у відповідність законодавства про ДПП до земельного законодавства щодо строку договору оренди земельної ділянки.

Відносини майнового найму у сфері використання меліорованих земель характеризуються наявністю публічної складової, що зумовлено впливом меліоративних систем на довкілля, стійкість агроландшафтів, відновлення земель та сталий розвиток сільського господарства та сільських територій, що відіграє ключову роль у забезпеченні продовольчої та екологічної безпеки держави.

Об'єктом відносин майнового найму є земельні ділянки з розташованими на них меліоративною мережею чи її складовими – об'єктами ПМС. Їх правовий режим залежить від форми власності меліоративної системи до якої вона входить та форми власності земельної ділянки, на якій вони розташовані. За цим критерієм виділяють наступні види меліоративної системи: меліоративна система загальнодержавного значення, міжгосподарська меліоративна система, внутрішньогосподарська меліоративна система.

Речові права на меліоративну мережу та окремі складові частини (об'єкти) меліоративної мережі підлягають державній реєстрації у ДРРПНМ. Реєстрація права на меліоративну мережу та окремі складові частини (об'єкти) меліоративної мережі здійснюється також у випадках, коли частина меліоративної мережі є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, що в цьому разі на зазначену частину меліоративної мережі не поширюється правовий режим нерухомого майна, відтак і дія ст. 120 ЗК України а також 377 ЦК України щодо переходу прав на земельну ділянку при переході прав на нерухоме майно.

Об'єкти ПМС, які належать до загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем, не можуть виступати об'єктами майнового найму відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Меліоративна мережа та окремі складові частини (об'єкти) меліоративної мережі мають лінійний характер та можуть належати на різних правових титулах різним суб'єктам.

Суб'єктами відносин майнового найму у сфері використання меліорованих земель виступають землевласники та землекористувачі меліорованих земельних ділянок, організації водокористувачів, юридичні особи приватного права та фізичні особи (у тому числі, якщо мова йде про фермерську меліоративну систему) на балансі яких перебувають меліоративні системи.

Права та обов'язки суб'єктів відносин майнового найму у сфері використання меліорованих земель стосуються як використання меліорованих земель так і використання меліоративної мережі чи її складових.

Законодавство України закріплює особливий правовий статус ФГ як прогресивної форми підприємницької діяльності громадян у сільському господарстві України. Це підтверджується спробами закріпити в Конституції аграрний устрій України як фермерський, та збереженням даної організаційно-правової форми під час рекодифікації цивільного законодавства, заборони державної реєстрації окремих організаційно-правових форм підприємств та ліквідації вже створених.

Особливості правового статусу ФГ зумовлені, насамперед, особливостями земельно-майнових відносин, які виникають у їх діяльності. ФГ є єдиними серед юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, в яких передумовою їх державної реєстрації виступає отримання громадянином України – його засновником у власність або користування земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення ФГ, товарного сільськогосподарського виробництва або особистого сільськогосподарського господарства.

Земельно-майнові правовідносини, які виникають в діяльності ФГ, мають приватно-публічний характер, їм властиві наявність горизонтальних та вертикальних зв'язків між ФГ та іншими юридичними та фізичними особами, органами державної влади та місцевого самоврядування, а також між ФГ та членами ФГ.

Відносини майнового найму ФГ характеризуються особливостями суб'єктного та об'єктного складу, змісту та підстав виникнення, зміни та припинення правовідносин.

Суб'єкти відносин майнового найму у ФГ мають спеціальну правосуб'єктність, яка зумовлена особливостями правового статусу самого ФГ. Зокрема, законодавчо встановленими вимогами до засновників та членів ФГ, обов'язковою трудовою участю у діяльності господарства, підприємницьким характером статутної діяльності, закріпленням права за членами ФГ на приватизацію земель, у тому числі з розміщеними на них об'єктами нерухомого майна. Зазначене свідчить про виникнення земельної правосуб'єктності з 14 років.

Об'єктами відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, які притаманні для відносин, що виникають у фермерській діяльності, є ФГ як єдиний майновий комплекс та відокремлена фермерська садиба. Зазначені об'єкти утворюють складний об'єкт земельно-майнових відносин, який об'єднує декілька окремих (земельна ділянка, житловий будинок, господарсько-побутові будівлі, наземні і підземні комунікації, багаторічні насадження, полезахисні лісові смуги тощо), кожен з яких має особливості правового регулювання, що передбачає необхідність комплексного застосування норм земельного, аграрного, цивільного, містобудівного, господарського права, що регулюють дані відносини.

Зміст правовідносин майнового найму у ФГ складають права та обов'язки, які виникають стосовно певних об'єктів майнового найму (відокремленої фермерської садиби, земельної ділянки з багаторічними насадженнями, полезахисними лісовими смугами чи природним об'єктами тощо). Права ФГ як суб'єктів відносин майнового найму пов'язані із задоволенням певних потреб особи та можуть бути класифіковані на житлово-побутові, земельні, майнові, екологічні.

Обов'язки ФГ як суб'єктів відносин майнового найму визначаються як загальним законодавством і стосуються дотримання вимог щодо охорони природи, містобудівного законодавства, аграрного законодавства – в частині правового режиму багаторічних насаджень тощо, так і спеціальним – ст. 15 Закону України «Про фермерське господарство», яка, на нашу думку, за аналогією може бути застосована до суб'єктів, які займається фермерством на умовах майнового найму. З огляду на це, вважаємо необхідним внести відповідні зміни до Закону України «Про фермерське господарство», шляхом вилучення в ч. 1 ст. 15 Закону словосполучення «у власності яких є земельні ділянки, надані їм для ведення фермерського господарства відповідно до закону».

Особливостями підстав виникнення відносин майнового найму є те, що, Законом України «Про фермерське господарство» передбачено їх виникнення в силу закону, без укладення відповідного договору, у разі користування фермерським господарством земельними ділянками, власниками яких є члени ФГ. ФГ можуть змінювати умови використання землі на умовах майнового найму залежно від рішень, які приймаються самим господарством, або договірних відносин із власниками землі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Калаур І. Історія становлення та розвитку договору найму. *Актуальні проблеми правознавства*. 2016. № 4 (8). С. 51–56.
2. Калаур І. Р. Поняття договору найму у Стародавньому Римі та актах кодифікації цивільного законодавства на українських землях. *Часопис Академії адвокатури України*. 2013. № 20. С. 1–7.
3. Гужва А. Галицький цивільний кодекс 1797 р. як взірць рецепції римського права. *Часопис цивілістики*. 2017. № 27. С. 86–91.
4. Будзилович І., Юрченко А. Оренда землі в Україні (історико-правовий нарис). *Право України*. 1994. № 10. С. 63–67.
5. Ільницька Н. Оренда земель сільськогосподарського призначення: історико-правові аспекти. *Вісник Львівського університету*. Серія юридична. 2001. Вип. 36. С. 419–422.
6. Харитонов Є. О. Рецепція римського приватного права: теоретичні та історико-правові аспекти. Одеса: [б.в.], 1997. 284 с.
7. Лесик О. В. Правове регулювання земельних відносин на території Західної України у складі Республіки Польщі (1921–1939 рр.) : дис. ... д-ра філософії : 081 «Право». Львів: Львівський національний університет імені Івана Франка, 2022. 269 с.
8. Берлач А. І. Організаційно-правові проблеми становлення орендних відносин в Україні: історія і сучасність. *Право України*. 1999. № 2. С. 15–18.
9. Носік В. В. Межі здійснення права власності на землю: теорія і практика. Вчені записки Таврійського національного університету ім. В. І. Вернадського. Серія «Юридичні науки». 2012. Т. 25(64). № 1. С. 141–150.
10. Гавриленко О. А. Античні держави Північного Причорномор'я: біля витоків вітчизняного права (кінець VII ст. до н. е. – перша половина VI ст. н. е.). Монографія. Харків: Парус, 2006. 352 с.

11. Миньо М. М. Договір найму за римським правом та його рецепція в праві України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 – теорія та історія держави і права; історія політичних і правових вчень. Львів: Львівський національний університет імені Івана Франка, 2015. 238 с.
12. Ставнюк В. В., Третяк Т. О. Правове значення «тримання» земельної ділянки орендаря та його вплив на порядок захисту від порушень, зумовлених недотриманням правил добросусідства. URL: <https://www.academia.edu/42688944> (дата звернення).
13. Про оренду та орендні відносини в СРСР: Указ Президії Верховної Ради СРСР від 7 квітня 1989 року № 10277-XI. URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v_277400-89 (дата звернення).
14. Основи законодавства Союзу РСР та союзних республік про оренду: Закон СРСР від 23 листопада 1989 р. № 810-І. *Відомості Верховної Ради*. 1989. № 25. Ст. 481.
15. Титова Н. І. Продовольча проблема: земля, праця (правові аспекти). Львів: Вища шк., Вид-во при Львів. ун-ті, 1989. 184 с.
16. 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.
17. Погрібний О. О. Селянські господарства і оренда (правові питання). Київ, 1992. 192 с.
18. Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. Київ, 2001. 20 с.
19. Титова Н. Фермерство в Україні: основні правові засади. Питання та відповіді. Львів, 1998. 184 с.
20. Шульга М. В. Актуальні правові проблеми земельних відносин в сучасних умовах. Харків: Фірма «Консум», 1998. 224 с.

21. Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. Київ, 2001. 200 с.
22. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти: монографія / за заг. ред. проф., д. ю. н. Н. І. Титової. Київ, 2008. 296 с.
23. Ільків Н. В. Оренда як форма реалізації громадянами їхніх земельних прав. *Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: наук.-навч. посібник*. Львів: ПАІС, 2005. 368 с.
24. Ільницька Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти. Автореф. дис.. канд. юрид. наук: 12.00.06. / Інститут держави і права імені В.М. Корецького Національної академії наук України. Київ, 2001. 20 с.
25. Коваленко Т. О. Правові аспекти реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київський національний університет ім. Тараса Шевченка. Київ, 2002. 212 с.
26. Носік В., Коваленко Т. Щодо правової природи земельної частки (паю). *Право України*. 2000. № 3. С. 48–53.
27. Глотова О. В. Правове регулювання угод з земельними ділянками в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Одеська національна юридична академія. Одеса, 2003. 199 с.
28. Глотова О. В. Правове регулювання угод із земельними ділянками в Україні. Київ: Фенікс, 2008. 256 с.
29. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
30. Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю Українського народу: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06 / Київський національний університет ім. Тараса Шевченка. Київ, 2006. 366 с.

31. Лисанець О. С. Земельно-правові засади городництва громадян: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2006. 19 с.
32. Поліщук В. А. Правове регулювання сільськогосподарського садівництва в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київський національний університет ім. Тараса Шевченка. Київ, 2016. 199 с.
33. Федотова О. С. Правовий режим земель річкового та морського транспорту України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київський національний університет ім. Тараса Шевченка. Київ, 2013. 232 с.
34. Магомедова Т. М. Правове регулювання використання та охорони земельних ділянок для вирощування кормів для худоби: дис. ... докт. філософії: 081 «Право» / Запорізький національний університет. Запоріжжя, 2020. 256 с.
35. Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Національний університет біоресурсів і природокористування України. Київ, 2010. 211 с.
36. Ковач Д. Л. Правове регулювання виникнення земельних прав: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Національний юридичний університет ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2016. 191 с.
37. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. 688 с.
38. Юрченко Е. С. Право сільськогосподарського землекористування в Україні: теоретичні та практичні аспекти: монографія / за ред. Т. О. Коваленко. Київ: Алерта, 2019. 234 с.
39. Панасюк О. С. Захист прав орендаря та орендодавця землі: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. Київ, 2020. 234 с.

40. Носік В. В. Право власності на землю в Україні. *Право власності в Україні: навч. посіб.* / за заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. Київ: Юрінком Інтер, 2000. 816 с. С. 432–499.

41. Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Київ, 2005. 222 с.

42. Носік В. В. Перехід прав на земельні ділянки державної та комунальної власності під об'єктами незавершеного будівництва приватної власності. *Право України*. 2011. № 5. С. 113–122.

43. Щербина М. С. Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київський національний університет ім. Тараса Шевченка. Київ, 2016. 189 с.

44. Щербина М. С. Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київський національний університет ім. Тараса Шевченка. Київ, 2016. 22 с.

45. Сонюк В. О. Майнові орендні правовідносини в АПК. *Проблеми права власності та господарювання у сільському господарстві: монографія*. Кол. авт.; під ред. В. І. Семчика. Київ: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 216 с. С. 123–134.

46. Сонюк В. Правове регулювання оренди майна в аграрному секторі економіки: шляхи вдосконалення. *Право України*. 2002. № 3. С. 114–116.

47. Ковальчук М. О. Земля як об'єкт інвестиційного розвитку за законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київський національний університет ім. Тараса Шевченка. Київ, 2014. 196 с.

48. Єрмоленко В. М. Аграрні майнові правовідносини приватних сільськогосподарських підприємств в Україні: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06 / Національний аграрний ун-т України. Київ, 2007. 379 с.

49. Єрмоленко В. М. Майнові правовідносини приватних сільськогосподарських підприємств: теорія, законодавство, практика: монографія. Київ: Магістр ХХІ століття, 2005. 304 с.

50. Погрібний О. О. Деякі питання вдосконалення законодавства про використання земельних ділянок фермерськими господарствами. *Правова держава Україна: Проблеми, перспективи розвитку: корот. тези доп. та наук. повід. респ. наук.-практ. конф. (Харків, 9–11 лист. 1995 р.)*. Харків: Нац. юрид. акад. України, 1995. С. 232–233.

51. Гаєцька-Колотило Я. З. Земельні правовідносини крізь призму організаційно-правових форм аграрного господарювання. *Проблеми вдосконалення земельного та аграрного законодавства України: перспективи в ХХІ ст.: матеріали міжнар. наук. конф.* Біла Церква: Білоцерків. держ. аграр. ун-т, 2006. С. 38–40.

52. Шульга М. В., Уркевич В. Ю. Правові аспекти фермерського землекористування. *Пробл. законності: респ. міжвідом. наук. зб.* Відп. ред. В. Я. Тацій. Харків: Нац. юрид. акад. України, 2004. Вип. 65. С. 112–119.

53. Уркевич В. Ю. Про право аграрних підприємств на землі сільськогосподарського призначення. *Пробл. законності: респ. міжвідом. наук. зб.* / відп. ред. В. Я. Тацій. Харків: Нац. юрид. акад. України, 2005. Вип. 71. С. 76–80.

54. Носік В. В., Коваленко Т. О. Правове забезпечення оренди землі у сільському господарстві. *Порадник керівникові сільськогосподарського підприємства: навч. і наук.-практ. посіб.* / за ред. А. П. Гетьмана, В. З. Янчука. Київ: Юрінком Інтер, 2005. 624 с. С. 61–90.

55. Ващишин М. Я. Земельні правовідносини у селянських (фермерських) господарствах: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Львівський національний університет ім. Івана Франка. Львів, 2000. 193 с.

56. Долинська М. С. Порядок створення, землекористування та діяльність фермерських господарств України: навч.-практ. посібник. Львів: ЛЮІ, 2005. 192 с.

57. Шульга М. В., Кулинич П. Ф. Загальна характеристика правового режиму земель для ведення фермерського господарства. *Фермерські господарства як учасники цивільних та земельних правовідносин: за матеріалами судової практики: монографія* / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків: Екус, 2022. 288 с. С. 110–136.

58. Данилів В. Я. Земельні правовідносини в сільськогосподарських підприємствах: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Національний університет біоресурсів і природокористування України. Київ, 2010. 188 с.

59. Поліщук О. Г. Правові засади набуття земельних ділянок комунальної власності у користування в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київський національний університет ім. Тараса Шевченка. Київ, 2014. 201 с.

60. Комарова О. С. Правове регулювання залучення земельних ділянок комунальної форми власності у господарський обіг: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київський національний університет ім. Тараса Шевченка. Київ, 2012. 179 с.

61. Говорун М. Д. Реалізація принципу платності землекористування за земельним законодавством України: дис. ... докт. філософії: 081 «Право» / Національний юридичний університет ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2021. 169 с.

62. Харитоновна Т. Є. Проблеми здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06 / Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ. 2016. 322 с.

63. Балащенко М. І. Система речових прав на землю за законодавством України: дис. ... докт. філософії у галузі знань 08 право за спеціальністю 081 право / Київський національний університет імені Тараса Шевченка. Київ. 2021. 275 с.

64. Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України. Актуальні проблеми практичної теорії. Київ: Знання, 2005. 445 с.

65. Соколова А. К. Договори на користування природними ресурсами: дис. ... канд. юрид. наук. Харків: б.в., 1993. 18 с.
66. Каракаш І. І. Право власності на землю і право землекористування в Україні. Київ: Істина, 2004. 216 с.
67. Краснова М. Теоретико-правові питання поняття та видів договорів в екологічному праві України. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. 2010. Вип. 84. С. 10-11.
68. Краснова М. В. Договори в екологічному праві України: навч. посіб. Київ: Алерта, 2012. 216 с.
69. Договірне право України. Особлива частина: навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова та ін.; за ред. О. В. Дзери. Київ: Юрінком Інтер, 2008. 896 с.
70. Боднар Т. В. Виконання договірних зобов'язань у цивільному праві: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2005. 272 с.
71. Отрадна О. О. Договір майнового найму (оренди). Цивільне право України: підручник: у 2-х кн. / О. В. Дзера (кер. авт. кол.), Д. В. Боброва, А. С. Довгерт та ін.; за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. Київ: Юрінком Інтер, 2004. Кн. 2. С. 120-139.
72. Майданик Р. А. Речове право: підручник. Київ: Алерта, 2019. 1102 с.
73. Рекодифікація цивільного законодавства України: виклики часу: монографія / за заг. ред. Н. С. Кузнецової. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2021. 690 с.
74. Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна: дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Інститут держави і права імені В. М. Корецького Національної академії наук України. Київ. 2004. 197 с.
75. Луць В. В. Контракти в підприємницькій діяльності: навч. посіб. 2-ге вид., перероб. і допов. Київ: Юрінком Інтер, 2008. 576 с.

76. Вилегжаніна В. В. Поняття та юридична характеристика договору найму (оренди) земельної ділянки. *Митна справа*. 2014. № 5(2.2). С. 96-103.

77. Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки: кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Навчально-науковий юридичний інститут ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника». Івано-Франківськ. 2017. 201 с.

78. Романів В. Я. Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Київ, 2015. 212 с.

79. Нагнибіда В. І. Речові права на чуже майно: порівняльно-правовий аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Національна академія наук України. Київ. 2010. 20 с.

80. Титова Н. Новий Земельний кодекс України: позитивні та негативні аспекти. *Право України*. 2002. № 4. С. 70-76.

81. Коваленко Т. О. Договір найму (оренди) земельної ділянки. *Цивільне право України. Особлива частина: підручник* / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. 3-є вид., перероб. і допов. Київ: Юрінком Інтер, 2010. 1176 с. С. 395.

82. Мірошніченко А. М. Земельне право: підручник. 2-е вид., перероб. і допов. Київ: Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.

83. Беяневич О. А. Господарське договірне право України (теоретичні аспекти): монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 592 с.

84. Серебрякова Ю. О., Шелухін М. Л. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна: монографія. Донецький юридичний інститут ЛДУВС ім. Е. О. Дідоренка. Донецьк: Вид-во «Ноулідж», 2010. 183 с.

85. Носік В. В. Земельне право у системі приватного і публічного права України: проблеми теорії і практики. *Вчені записки Таврійського*

національного університету ім. В. І. Вернадського: Серія «Юридичні науки». 2010. Том 23 (62). С. 150-160.

86. Брунь А. Г. Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. Харків: Національний університет внутрішніх справ, 2003. 17 с.

87. Брунь А. Г. Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Національний університет внутрішніх справ. Харків. 2003. 173 с.

88. Міськевич Л. Р. Оренда земельних ділянок водного фонду: цивільно-правові аспекти: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України. Івано-Франківськ. 2021. 198 с.

89. Мороз М. В. Правові питання оренди майна державних підприємств: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НЮАУ. Харків, 2000. 20 с.

90. Ромась М. І. Держава Україна як учасник договірних зобов'язань у цивільному праві: кваліфікаційна праця на правах рукопису. Дис. ... доктора філософії за спеціальністю 081 «Право». Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова Хмельницької обласної ради. Хмельницький. 2021. 258 с.

91. Мусієнко В. В. Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Інститут держави і права імені В. М. Корецького НАН України. Київ. 2003. 20 с.

92. Польний Д. А. Захист суб'єктивних цивільних прав сторін договору найму: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Хмельницький

університет управління та права імені Леоніда Юзькова Хмельницької обласної ради. Хмельницький. 2021. 20 с.

93. Мостовенко С. В. Цивільно-правове регулювання договорів у вільних економічних зонах і на територіях із спеціальним режимом інвестиційної діяльності: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Інститут держави і права імені В. М. Корецького НАН України. Київ. 2005. 181 с.

94. Стешенко В. М. Оренда території в міжнародному публічному праві: дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.11 / Національна юридична академія України імені Ярослава Мудрого. Харків, 2001. 196 с.

95. Беяневич О. А. Господарський договір та способи його укладення: навч. посіб. Київ: Наукова думка, 2002. 392 с.

96. Подоляк А. В. Правове регулювання використання чужого майна у сфері господарювання: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.04 / Донецький національний університет ім. Василя Стуса. Вінниця, 2020. 20 с.

97. Новіков С. Договори в господарській діяльності / С. Новіков, О. Лобанов, Д. Винокуров. 2-ге вид., перероб. і допов. Харків: Фактор, 2007. 548 с.

98. Серебрякова Ю. О. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.04 / НАН України, Інститут економіко-правових досліджень. Донецьк. 2008. 19 с.

99. Серебрякова Ю.О., Шелухін М.Л. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна : монографія. Донецький юрид. ін-т ЛДУВС ім. Е.О. Дідоренка. Донецьк : Ноулідж, 2010. 183 с.

100. Шликов Д.В. Правова природа оренди майна як форми державно-приватного партнерства : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04 / Луганськ. 2010. 183 с.

101. Опанасенко О. В. Правове регулювання відносин оренди у сфері господарювання: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.04 / Луганськ. 2010. 183 с.

102. Відомості Верховної Ради. 1989. № 25. Ст. 481.

103. Про дерадянiзацiю законодавства України: Закон України вiд 21 квітня 2022 року № 2215-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2215-20#Text>.

104. Декларацiя про державний суверенiтет України. *Вiдомостi Верховної Ради УРСР*. 1990. № 31. ст. 429.

105. Про економiчну самостiйнiсть Української РСР: Закон України вiд 3 серпня 1990 р. *Вiдомостi Верховної Ради УРСР*. 1990. № 34. Ст. 499.

106. Декларацiя про Державний суверенiтет України. Iсторiя прийняття, документи, свiдчення. Житомир: «Рута», 2010. 868 с.

107. Концепцiї переходу Української РСР до ринкової економiки вiд 1 листопада 1990 року. *Вiдомостi Верховної Ради УРСР*. 1990. № 48. ст. 632.

108. Про земельну реформу: Постанова Верховної Ради України вiд 18 грудня 1990 року. *Вiдомостi Верховної Ради УРСР*. 1991. № 10. ст. 100.

109. Земельний кодекс України 1992 року. *Вiдомостi Верховної Ради УРСР*. 1992. № 25. Ст. 354.

110. Про форми власностi на землю: Закон України вiд 30 сiчня 1992 року N 2073-XII. *Вiдомостi Верховної Ради України*. 1992. № 18. Ст. 225.

111. Земельний кодекс України вiд 18 грудня 1990 року N 561-XII. *Вiдомостi Верховної Ради УРСР*. 1991. № 10. Ст. 98.

112. Про форму договору на право тимчасового користування землею (в тому числi на умовах оренди): Постанова Ради Міністрiв УРСР вiд 10 квітня 1991 р. № 90. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/90-91-%D0%BF#Text>.

113. Становлення i розвиток земельного законодавства України у ХХ – на початку ХХI столiття: науково-практичний посiбник для суддiв та кандидатiв на посаду суддi: за редакцiєю П. Кулинича / [П. Кулинич, К. Медведєв, А. Потапенко, О. Тиханський, В. Семенюк]; Нацiональна школа суддiв України. К.: вид-во ФОП Клименко Ю.Я. 2018. 142 с.

114. Про власнiсть: Закон України вiд 7 лютого 1991 року № 697-XII. *Вiдомостi Верховної Ради УРСР*. 1991. № 20. Ст. 249.

115. Закон України «Про підприємства в Українській РСР» від 27 березня 1991 року № 887-XII. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 24. Ст. 272.

116. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон УРСР від 25 червня 1991 року № 1264-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 41. Ст. 546.

117. Науково-практичний коментар до Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» / Н.Р. Малишева, М.І. Єрофеев. Харків: Право. 2017. 416 с.

118. Про Програму надзвичайних заходів щодо стабілізації економіки України та виходу її з кризового стану, затверджену Постановою Верховною Радою УРСР від 03.07.1991 р. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. №36. Ст. 473.

119. Про селянське (фермерське) господарство: Закон України від 20 грудня 1991 року. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 14. Ст. 186.

120. Про проголошення незалежності України: Постанова Верховної Ради Української РСР від 24 серпня 1991 року № 1427-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 38. Ст. 502.

121. Основні напрями економічної політики України в умовах незалежності, затверджені Постановою Верховної Ради України від 25.10.1991 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1698%D0%B0-12#Text>.

122. Врублевський О. Розвиток земельного законодавства в Україні 1990-2011 роки. URL: <https://www.csi.org.ua/activity/rozvytok-zemelno-go-zakonodavstva-v/>.

123. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі: Постанова Верховної Ради України № 2200-XII 13 березня 1992 року. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 25. Ст. 355.

124. Про оренду майна державних підприємств та організацій: Закон України від 10 квітня 1992 року № 2269-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 30. Ст. 416.

125. Про внесення змін і доповнень до Закону України «Про оренду майна державних підприємств та організацій»: Закон України від 14 березня 1995 року № 98/95-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1995. № 15. Ст. 99.

126. Про додаткове регулювання орендних відносин: Декрет Кабінету Міністрів України від 15 грудня 1992 року № 9-92. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 7. Ст. 53.

127. Про приватизацію цілісних майнових комплексів державних підприємств та їхніх структурних підрозділів, зданих в оренду: Декрет Кабінету Міністрів України від 20 травня 1993 року № 57-93. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 30. Ст. 337.

128. Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва: Указ Президента України від 14 жовтня 1993 року № 456/93. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/456/93#Text>.

129. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва: Указ Президента України від 10 листопада 1994 року № 666/94. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/666/94#Text>.

130. Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності: Указ Президента України від 12 липня 1995 року № 608/95. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/608/95#Text>.

131. Про суцільну агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення: Указ Президента України від 2 грудня 1995 року № 1118/95. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1118/95#Text>.

132. Конституція України від 28 червня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.

133. Про оренду землі: Указ Президент України від 23 квітня 1997 року № 367/97. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/367/97/ed19970423#Text>.

134. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-
XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46-47. Ст. 280.

135. Спасибо-Фатеєва І.В. Відчуження права оренди. *Вісник Академії
правових наук України*. 2010. № 4 (63). С. 125-126.

136. Пащенко О.М. Розвиток і кодифікація земельного законодавства
України: дис. канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України, Інститут держави і
права ім. В. М. Корецького. 2001. 184 с.

137. Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення
соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну
частку (пай): Указ Президента України від 15.12.1998 р. № 1358/98. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1353/98/ed19981215#Text>

138. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування
аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 03.12.1999 р. №
1529/99. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1529/99#Text>

139. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян –
власників земельних ділянок та земельних часток (паїв): Указ Президента
України від 2 лютого 2002 року № 92. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/92/2002/ed20080901#Text>

140. Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних
ділянок та земельних часток (паїв): Указ Президента України від 19 серпня
2008 року № 725/2008. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/725/2008#Text>

141. Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005
роки, схвалені Указом Президента України від 30 травня 2001 року №
372/2001. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/372/2001#Text>

142. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р.
Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. Ст. 27.

143. Цивільний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України*.
2003. №№ 40-44. Ст. 356.

144. Господарський кодекс України. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 18, № 19-20, № 21-22. Ст. 144.

145. Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб: Закон України від 9 січня 2025 року № 4196-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4196-20#Text>

146. Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі»: Закон України від 02.10.2003 р. № 1211-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 10. Ст. 102.

147. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву: Закон України № 509-VI від 16.09.2008 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2008. № 48. Ст. 358.

148. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони. Угоду ратифіковано із заявою Законом № 1678-VII від 16.09.2014. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011#Text

149. У ВС обговорили особливості адаптації земельного законодавства України до вимог ЄС та гарантії прав на землю. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1133987/>

150. Шевченко В. В. Реалізація принципу свободи договору в земельному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київський національний університет імені Тараса Шевченка. Київ. 2016. 197 с.

151. Кулинич П. Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми. Монографія. Київ: Норма права, 2021. 308 с.

152. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні: Закон України

№ 2498-VIII від 10 липня 2018 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2018. № 37. Ст. 277.

153. Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року: Указ Президента України від 30 вересня 2019 року № 722/2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722/2019#Text>

154. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України № 552-IX від 31 березня 2020 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 20. Ст. 142.

155. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель: Закон України від 17 червня 2020 року № 711-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 46. Ст. 394.

156. Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 14 вересня 2020 року «Про Стратегію національної безпеки України»: Указ Президента України від 14 вересня 2020 року № 392/2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/392/2020#Text>

157. Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28.04.2021 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 9-10. Ст. 25.

158. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану: Закон України № 2145-IX від 24 березня 2022 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>

159. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України № 2247-IX від 12 травня 2022 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>

160. Коваленко Т.О., Заєць О.І. Обмеження земельних прав громадян в умовах воєнного стану в Україні. *Науковий вісник УжНУ. Серія «Право»*. 2023. Вип. 76. Ч. 2. С. 16-23.

161. Правові основи майнових і земельних відносин: навч. посіб. / Колектив авторів; За заг. ред. В. М. Єрмоленка. К.: Магістр ХХІ століття, 2006. 382 с.

162. Kuzub M. Oblik orendy zemel'nyh diljanok ta pai'v. *Scientia Fructuosa*. 2022. № 2. S. 94-108. URL: [https://doi.org/10.31617/visnik.knute.2022\(142\)07](https://doi.org/10.31617/visnik.knute.2022(142)07)

163. Галушкіна Т.П., Сидорченко Т.Ф. Адаптація світової практики побудови системи земельно-майнових відносин в Україні. *Економічні інновації*. Вип. № 57. 2014. С. 80-87. URL: file:///C:/Users/Sveta/Downloads/ecinn_2014_57_11.pdf

164. Сидорченко Т.Ф. Дослідження земельно-майнових відносин: концепції, пріоритети. *Економічний вісник Запорізької державної інженерної академії*. Вип. 1-1 (07) / 2017. С. 46-51. URL: <https://journals.indexcopernicus.com/api/file/viewByFileId/455144>

165. Кузнецова Н.С. Майнові відносини. *Енциклопедія цивільного права України*. Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України; відп. ред. Я.М. Шевченко. К.: Ін Юре, 2009. 982 с.

166. Шимон С.І. Поняття майнових цивільних правовідносин як сфери реалізації та обігу майнових прав. *Науковий часопис НПУ імені М.П.Драгоманова. Серія право*. Випуск 17. 2012. С. 132-137.

167. Цивільне право. Загальна частина. Навчальний посібник. URL: https://fpk.in.ua/images/biblioteka/3bac_pravo/Tsyvilne-pravo_Zahalna-chastyna_navchalnyi-posibnyk_KhNUVS_2022.pdf

168. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>

169. Носік В.В. Земельне право в правовій системі України. *Земельне право України: підруч.* / за ред. В. В. Носіка. К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет». 2008. 511 с. С. 9-36.

170. Право нерухомості: крізь призму судової практики: монографія / [А. М. Мірошніченко та ін.]; за ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2021. 343 с.

171. Приватноправові механізми здійснення та захисту суб'єктивних прав фізичних та юридичних осіб: колективна монографія / В. Л. Яроцький, В. І. Борисова, І. В. Спасибо-Фатєєва, І. В. Жилінкова та ін. / За наук. ред. проф. В. Л. Яроцького. Х. : Юрайт, 2013. 272 с.

172. Харитонов Є. О., Саніахметова Н. О. Цивільне право України : підручник. Київ : Істина, 2016. 776 с.

173. Земельне право України: підручник / кол. авт.: Семчик В. І., Кулинич П. Ф., Шульга М. В. Київ: Ін Юре, 2008. 600 с.

174. Земельне право: підручник / за ред. М. В. Шульги. Харків: Право. 2013. 520 с.

175. Мірошніченко А.М. Земельне право України: підручник. К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2009. 712 с.

176. Носік В. В. Земельне право і законодавство України: системна криза чи зміна парадигми в умовах реалізації цілей сталого розвитку в Україні до 2030 року? *Право України*. 2020. № 5. С. 76–90.

177. Мірошніченко А.М. Права на користування землею. *Земельне право України: підруч.* / за ред. В. В. Носіка. К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет». 2008. 511 с. С. 125-126.

178. Карапиш Б.В. Окремі аспекти відмежування відносин майнового найму (оренди) земельної ділянки від схожих правових конструкцій. *Дев'яносто четверті економіко-правові дискусії. Серія: Соціальні та гуманітарні науки: матеріали Міжнародної мультидисциплінарної наукової інтернет-конференції (м. Львів, Україна, м. Ополе, Польща, 25-26 лютого*

2025 р.) / редкол. : О. Патряк та ін. ГО “Наукова спільнота”, WSZIA w Opolu. Львів : ФО-П Шпак В.Б. 157 с.

179. Коваленко Т.О. Найм (оренда) земельної ділянки. *Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України: у 2 т. – 3-є вид., перероб. і доп. / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. К.: Юрінком Інтер. 2008. – Т. II. – 1088 с. С. 375-388.*

180. Юридична енциклопедія : у 6 т. / редкол. : Ю. Шемшученко (гол. редкол.) та ін.. К. : Українська енциклопедія, 1998–2004. Т. 4 : Н–П. 2002. 768 с.

181. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України: 2 -ге вид., перероб. і допов. / За заг. ред. Г. Л. Знаменського, В. С. Щербини; Кол. авт.: О. А. Беяневич, О. М. Вінник, В. С. Щербини та ін. К. : Юрінком Інтер, 2008. 720 с.

182. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України. Дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03 / Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України. Київ. 2015. 466 с.

183. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: У 2 ч. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2004 . Ч. 2. 896 с.

184. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 8: Договори про передачу майна у власність та користування / За ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». Х.: ФО-П Лисяк Л. С., 2013. 672 с.

185. Лавриненко М. Р. Договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, рф, Франції та ФРН (порівняльно-правовий аналіз). Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Одеський національний

університет імені І. І. Мечникова. Одеса; Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова. Хмельницький. 2020. 230 с.

186. Цивільне право України: Академічний курс: Підруч.: У двох томах / За заг. ред. Я. М. Шевченко. Т. 2. Особлива частина. К.: «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. 408 с.

187. Цивільне право України: В 2-х томах. Т. 2. Підручник / За ред. д-ра юрид. наук, проф. Є. О. Харитонова; канд. юрид. наук Н. Ю. Голубєвої. Х.: ТОВ «Одіссей», 2008. 872 с.

188. Кармаза О. Договір найму житла та договір оренди житла: їх співвідношення. *Підприємництво, господарство і право*. №2. 2016. С. 18-23. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2016/02/4.pdf>

189. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / А. С. Довгерт, Н. С. Кузнецова, В. В. Луць та ін. К.: Істина, 2004. 1022 с.

190. Кисилиця, Н. Д. Знищення земельної ділянки як підстава припинення права оренди землі. *Київський часопис права*. № 1. 2022. С. 97-103.

191. Погрібний С. О. Принципи та механізм регулювання договірних відносин у цивільному праві України: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03 / Київський національний університет імені Тараса Шевченка. Київ. 2009. 414 с.

192. Козлов С. Судова математика. Чому дорівнює «земля мінус нерухомість»? *Юридична газета*. №9 (715). 2000. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/sudova-matematika-chomu-dorivnyue-zemlya-minus-neruhomist.html>

193. Яворська О. Договір як підстава виникнення права користування чужою земельною ділянкою для сільгосп потреб. *Підприємництво, господарство і право*. №6. 2019. С. 120-124.

194. Бондар О.Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: автореф. дис.. канд. юрид. наук: 12.00.06 / Інститут

держави і права ім. В.М. Корецького Національної академії наук України. Київ, 2005. 22 с.

195. Спасибо-Фатєєва І. Поняття нерухомого майна та права на нього. *Українське комерційне право*. 2009. С. 10 – 19.

196. Шликов Д.В. Правова природа оренди майна як форми державноприватного партнерства: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04. Луганськ. 2010. 183 с.

197. Колодій А., Копейчиков В., Лисенков С. Теорія держави і права : навч. посібник. Київ : Юрінком Інтер. 2002. 368 с.

198. Гуревський В.К. Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення: Монографія. Одеса: Астропринт. 2000. 136 с

199. Каракаш І.І. Право власності на землю. Земельне право України: Підручник / За ред. О.О. Погрібного, І.І. Каракаша. К.: Істина, 2003. С. 64-95

200. Носік В.В. Концепція права власності на землю в правовій системі України. *Концепція розвитку законодавства України: Матеріали науково-практичної конференції (травень 1996 р., м. Київ)*. К.: Ін-т законодавства ВР України. 1996. С.229.

201. Дзера О. В., Хоменко М. М. Правовий режим нерухомого майна.

202. Семенька О.М. Договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України: дис.. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Національний університет «Одеська юридична академія». Одеса. 2018. 186 с.

203. Крат В. І. Нетипові об'єкти цивільних прав. *Право України*. 2010. № 12. С. 62–67.

204. Порядок ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 від 17 жовтня 2012 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051%D0%B1-2012-%D0%BF#Text>

205. Марченко С.І., Сьюйва І.С. Принцип свободи договору в земельних орендних правовідносинах. *Науковий вісник УжНУ. Серія Право*. Випуск 87: Ч. 2. 2025. С. 226-232.

206. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні: Закон України від 10 липня 2018 р. № 2498-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2018. № 37. Ст.277.

207. Про затвердження національного класифікатора НК 018:2023 та скасування національного класифікатора ДК 018-2000: Наказ Міністерства економіки України від 16.05.2023 р. №3573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v3573930-23#Text>

208. Ромовська З. В. Українське цивільне право: загальна частина. Академічний курс: підручник. Київ: Атіка, 2005. 560 с.

209. Деякі питання оренди державного та комунального майна: постанова Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2020-%D0%BF#Text>

210. Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану: постанова Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 634. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634-2022-%D0%BF#Text>

211. Харитоновна Т. Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики. Монографія. Одеса: Юридична література, 2016. 426 с.

212. Теорія держави і права. Академічний курс: підручник / за ред. О.В. Зайчука, Н.М. Оніщенко. Київ: Юрінком Інтер, 2008. 688 с.

213. Земельне право України: підруч. / за ред. В. В. Носіка. К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет». 2008. 511 с.

214. Котюк В. О. Загальна теорія держави і права: навч. посібн. К.: Атіка, 2005. 592 с.

215. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. 5-те вид., змін. і доповн.. К.: Алерта, 2013. 544 с.

216. Рабінович П. На шляху до формування доктрини основоположних прав людини. *Право України*. 2022. №1. С. 23-28.

217. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель: Закон України від 19 жовтня 2022 року № 2698-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 28. Ст.97.

218. Висіцька І. Орендні відносини в умовах воєнного стану: відповіді на найактуальніші запитання. *Баланс-Агро*. № 16 від 19.04.2022. URL: <https://vysitska.com/2022/05/11/%D0%BE%D1%8>.

219. Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 1 квітня 2022 року № 2181-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2181-20>

220. Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 р. № 634. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634-2022-%D0%BF#Text>

221. Науково-практичний коментар до Закону України «Про особисте селянське господарство» . К.: Вид-во «Кондор». 2003. 252 с.

222. Коваленко Т. О. Обов'язки власників земельних ділянок. *Законодавство України: науково-практичні коментарі*. 2005. № 6. С. 15.

223. Коваленко Т. О. Про юридичні обов'язки власників та користувачів земельних ділянок. *Землевпорядний вісник*. 2013. № 5. С. 34-37.

224. Носік В. В. Правове регулювання земельних відносин на територіях спеціальних (вільних) економічних зон та пріоритетного розвитку. *Право України*. 1999. № 6. С. 49–54.

225. Словник іншомовних слів / за ред. О. С. Мельничука. Київ: «Українська радянська енциклопедія», 1974. 776 с. URL: http://ukrajintsine.narod.ru/slovnyk_meln/index.html

226. Великий тлумачний словник сучасної української мови : з доп. і допов. / уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. Київ, Ірпінь: ВТФ «Перун», 2005. 1728 с.

227. Про державно-приватне партнерство: Закон України від 01.07.2010 р. № 2404-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2404-17>

228. Актуальні правові проблеми публічно-приватного партнерства у сфері аграрних, земельних, екологічних та космічних відносин : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 22 листоп. 2013 р.) / Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького Нац. акад. наук України ; [упоряд.: Д.В. Бусуйок та ін. ; редкол.: Семчик В.І. (голова) та ін.]. – Київ : Принт Сервіс, 2013. 203 с.

229. Мороз Г. В. Взаємодія публічних і приватних інтересів в екологічному праві України: монографія. Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2022. 353 с.

230. Копиця М.А. Публічне адміністрування фермерських господарств в аграрному праві України: теорія і практика. Монографія. Ніжин. 2023. 216 с.

231. Марченко С. І. Правове регулювання державно-приватного партнерства у сфері сільського зеленого туризму. *Міжнародний науковий журнал «Інтернаука»*. Серія: «Юридичні науки». 2024. № 8. URL: <https://www.inter-nauka.com/uploads/public/17255762778898.pdf>

232. Кулинич П. Правове регулювання оренди сільськогосподарських земель на засадах публічно-приватного партнерства: шляхи вдосконалення. *Юридична Україна*. 2013. № 7. С. 76-82. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/urykr_2013_7_15.

233. Про схвалення Стратегії розвитку аграрного сектору економіки України на період до 2020 р.: Розпорядження Кабінету Міністрів України від

17 травня 2013 р. №806-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/806-2013-%D1%80#Text>

234. Бусуйок Д. В. Правове регулювання управлінських та сервісних відносин у сфері використання та охорони земель: проблеми теорії та практики: дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.06 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Київ. 2017. 502 с.

235. Світовий банк, Україна, Європейський Союз та ООН, Україна Оперативна оцінка збитків та потреб (ООЗПЗ) лютий 2022 р. - грудень 2023 р., 2024 рр. URL: <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/099184503212328877/p1801740d1177f03c0ab180057556615497>

236. Посилення фінансування протимінної діяльності в Україні: Техніко-економічне обґрунтування. Резюме. Вересень 2024 року. URL: <https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/2024-10/undp-enhancing-mine-action-finance-ukraine-summary-ua.pdf>

237. Савельєва О. М. Предмет аграрного права України в умовах сталого розвитку: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого. Харків. 2016. 22 с.

238. Про схвалення Концепції розвитку державно-приватного партнерства в Україні на 2013-2018 роки: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 14.08.2013 р. № 739-р. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/739-2013-%D1%80\(дата звернення: 07.03.2020\)](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/739-2013-%D1%80(дата%20звернення%3A%2007.03.2020))

239. Про концесію: Закон України від 3.10.2019 р. № 155-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/155-20>

240. Про схвалення Енергетичної стратегії України на період до 2035 року «Безпека, енергоефективність, конкурентоспроможність»: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 18 серпня 2017 р. № 605-р: URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/605-2017-%D1%80>

241. Зарубіжний досвід електро- та теплопостачання на основі впровадження екологоефективних біопаливних технологій. Міненерговугілля України, ДП "НЕК "Укренерго", Відокремлений підрозділ "Науково-проектний центр розвитку об'єднаної енергетичної системи України" державного підприємства "Національна енергетична компанія "Укренерго"". К., 2017. 122 с. URL: https://ua.energy/wp-content/uploads/2017/05/Biopalyvni_tehnologiyi.pdf

242. Про поетапну передачу до комунальної власності об'єктів соціальної інфраструктури, які належать суб'єктам підприємницької діяльності: постанова Кабінету Міністрів України від 19 лютого 1996 р. № 222 URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/222-96-%D0%BF>.

243. Статівка А. М., І. М. Кульчій. Публічно-приватне партнерство у сфері розвитку сільських територій. *Проблеми правового забезпечення сталого розвитку сільських територій в Україні : монографія*. За ред.: А. П. Гетьман, М. В. Шульга. Харків: Право, 2016. С. 137–154. URL: <http://dspace.nlu.edu.ua/handle/123456789/12692>.

244. Про схвалення Стратегії продовольчої безпеки України на період до 2027 року: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 806-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/684-2024-%D1%80>

245. Кобецька Н. Р. Дозвільне і договірне регулювання використання природних ресурсів в Україні: питання теорії та практики : монографія. Івано-Франківськ: Прикарпат. нац. ун-т ім. Василя Стефаника. 2016. 271 с.

246. Стан здійснення ДПП в Україні. URL: <https://me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=9fc90c5e-2f7b-44b2-8bf1-1ffb7ee1be26&title=StanZdiisnenniaDpp>

247. Державно-приватне партнерство в контексті управління державними інвестиціями в Україні: звіт Світового банку. URL: <http://www.me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=eff478d9-01bc-425c-9c43->

aeab9fba735c&title=ZvitSvitovogoBankuderzhavnoprivatnePartnerstvoVKontekst
iUpravlinniaDerzhavnimiInvestitsiiamiVUkraini-.

248. Каракаш І. І. Право концесійного землекористування: проблеми відродження і перспективи розвитку. *Право України*. 2020. № 5. С. 128-142.

249. Державна служба статистики України. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/oper_new.html

250. Гунько Л. Інвентаризація масивів меліорованих земель: 40 тис. км каналів і трубопроводів, понад 2 тис. насосних станцій, більше мільйона гідрантів потребують внесення до Державного земельного кадастру. URL: <https://nubip.edu.ua/node/129349>

251. Григор'єва Х. А. Законодавче забезпечення державної підтримки сільського господарства України в умовах війни та післявоєнного відновлення: продовольчий вимір. Монографія. Луцьк: Вежа-Друк. 2025. 304 с.

252. Про схвалення Стратегії зрошення та дренажу в Україні на період до 2030 року: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 14 серпня 2019 р. № 688-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/688-2019-%D1%80#Text>

253. Про меліорацію земель: Закон України від 14 січня 2000 року № 1389-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 11. Ст.90.

254. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 року № 962-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. Ст.349.

255. Про оцінку впливу на довкілля: Закон України від 23 травня 2017 року № 2059-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2017. № 29. Ст.315.

256. Про організації водокористувачів та стимулювання гідротехнічної меліорації земель: Закон України від 17 лютого 2022 року № 2079-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2079-20#Text>

257. Про затвердження Положення про консервацію та розконсервацію меліоративних систем та окремих об'єктів інженерної інфраструктури підприємствами, установами та організаціями, що належать до сфери управління Державного агентства України з розвитку меліорації,

рибного господарства та продовольчих програм: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 12 червня 2024 року № 1794. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0970-24#Text>

258. Кулинич П. Ф. Правове забезпечення раціонального використання меліорованих земель (на матеріалах Української РСР): автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ. 1984. 180 с.

259. Ситник В. О. Правове регулювання меліорації в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Харків. 1996. 23 с.

260. Дейнега М. А. Правове регулювання меліорації земель сільськогосподарського призначення в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Національний аграрний університет. Київ. 2012. 19 с.

261. Злий Я. В. Правове регулювання використання та охорони зрошуваних та осушуваних земель в Україні: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України, Інститут держави і права ім. В.М.Корецького. Київ. 2020. 20 с.

262. Лісова Т.В. Правове забезпечення відновлення земель: теоретичні і практичні проблеми. монографія. Харків: Юрайт, 2020. 396 с.

263. Григор'єва Х. А. Продовольча безпека України: удосконалення законодавства в умовах воєнних, євро інтеграційних та екологічних викликів. Монографія. Луцьк: Вежа-Друк. 2024. 228 с.

264. Саркісова Т.Б. Поняття «фермер» за законодавством ЄС та його імплементація у законодавство України. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2024. № 1. С. 344-348.

265. Суюва І.С. Правові питання агролісотехнічної меліорації в Україні. *Часопис Київського університету права*. 2021. № 4. С. 120-124.

266. Марченко С. І., Суюва І. С. Правові аспекти використання лісових ресурсів у сільськогосподарській діяльності в Україні. *Аграрне та земельне право України: сучасна парадигма і перспективи розвитку: колективна монографія* / за ред. д.ю.н., проф. А. П. Гетьмана та д.ю.н., проф. Т. В. Курман. Харків: Юрайт, 2022. 576 с. С. 214-234.

267. Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України щодо стимулювання меліорації земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 27 вересня 2022 р. № 1077. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1077-2022-%D0%BF#Text>

268. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст.553.

269. Про затвердження Умов передачі у приватну власність або надання у користування меліорованих земель, основних меліоративних фондів селянським (фермерським) господарствам та їх використання: відповідно до Наказу Мінсільгоспроду, Держводгоспу, Держкомзему України від 07.07.1994 р. № 220/73/43. (Втратив чинність). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0220293-94#Text>

270. Про затвердження Порядку безоплатної передачі у комунальну власність об'єктів соціальної сфери, житлового фонду, у тому числі незавершеного будівництва, а також внутрішньогосподарських меліоративних систем колективних сільськогосподарських підприємств, що не підлягали паюванню в процесі реорганізації цих підприємств та передані на баланс підприємств- правонаступників: постанова Кабінету Міністрів України від 13 серпня 2003 р. № 1253. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1253-2003-%D0%BF#Text>

271. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо заборони приватизації об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем та земель державної і комунальної власності, на яких ці об'єкти розташовані: Законом України від 12 травня 2015 року № 388-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 28. Ст.249.

272. Офіційний вебсайт Державної служби статистики України. URL: [http://www.ukrstat.gov.ua/edrpoу/ukr/EDRPU_2021/ks_opfg/arh_ks_opfg_21.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/edrpoу/ukr/EDRPU_2021/ks_opfg/arh_ks_opfg_21.htm)

273. Фермерське господарство – прогресивна форма господарювання на селі. Фермерство і кооперація. URL: https://minagro.gov.ua/napryamki/fermerstvo-i-kooperaciya/fermerstvo-ta-kooperaciya

274. Кулинич П.Ф. Фермерське право України на початку XXI століття: стан та перспективи. *Розвиток організаційно-правових форм господарювання в аграрному секторі. Матеріали «круглого столу»*. м. Харків, 13 червня 2014 р. : зб. тез наук. доп. / за ред. А.П. Гетьмана, М. В. Шульги; Нац. юрид. ун-т імені Ярослава Мудрого. Х.: Оберіг, 2014. 212 с. С. 25-28.

275. Марченко С.І. Державна підтримка фермерських господарств. *Фермерські господарства як учасники цивільних та земельних правовідносин: за матеріалами судової практики*. За ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. Харків: ЕКУС. 2022. 288 с. С. 233-261.

276. Висновок Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням Верховної Ради України про надання висновку щодо відповідності законопроекту про внесення змін до статті 41 Конституції України щодо реалізації прав українських громадян на землю, збереження власності на сільськогосподарські землі в руках громадян України та сталого розвитку села на основі фермерських господарств (реєстр. № 6236) вимогам статей 157 і 158 Конституції України від 23 листопада 2018 року № 4-в/2018. Справа № 2-362/2018(5009/18) URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v004v710-18#Text

277. Кучеренко І.М. Організаційно-правові форми юридичних осіб приватного права: монографія. К.: Інститут держави і права ім. В.М. Корещького НАН України. 2004. 328 с.

278. Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань

юридичних осіб: Закон України від 9 січня 2025 року № 4196-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4196-20?find=1&text=%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%BC%D0%B5%D1%80#Text

279. Правовий режим майна селянських (фермерських) господарств України: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України, Інститут держави і права ім. В.М.Корецького. Київ. 1996. 178 с.

280. Носік В.В. Теоретичні проблеми оптимізації організаційно-правових форм товарного сільськогосподарського виробництва в Україні. *Розвиток організаційно-правових форм господарювання в аграрному секторі. Матеріали «круглого столу», м. Харків, 13 червня 2014 р.* : зб. тез наук. доп. / за ред. А.П. Гетьмана, М. В. Шульги; Нац. юрид. ун-т імені Ярослава Мудрого. Х.: Оберіг, 2014. 212 с. С. 31-34.

281. Сьюйва І. С. Правове регулювання використання земель фермерськими господарствами в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2013. Вип. 21. Ч. 2. Т. 2. С. 106–109.

282. Сьюйва І. С. Правове регулювання державної підтримки фермерських господарств з відокремленими фермерськими садибами. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія: Право*. 2013. Вип. 182. Ч. 2. С. 74–77.

283. Фермерські господарства як учасники цивільних та земельних правовідносин: за матеріалами судової практики. За ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. Харків: ЕКУС. 2022. 288 с.

284. Корнієнко Г.С. Агробізнес в Україні. Теоретико-правові проблеми становлення та розвитку: монографія. Харків: Юрайт, 2023. 560 с.

285. Кривобок С.В. Правочини з підприємством як єдиним майновим комплексом. Х.: Право, 2019. 176 с.

286. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 3 жовтня 2019 року № 157-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 4. Ст.25.

287. Постанова КГС ВС від 18.01.2022 у справі № 912/96/21. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/102914084>

288. Про мобілізаційну підготовку та мобілізацію: Закон України від 21 жовтня 1993 року № 3543-XII в редакції Закону № 2435-IV від 02.03.2005 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2005. № 16. Ст.255.

289. Про затвердження Критеріїв з визначення підприємств, установ та організацій, які мають важливе значення для національної економіки в галузі сільського господарства в особливий період: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 10 грудня 2024 року № 4282. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1896-24#n7>](<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1896-24#n7>)

290. Корнієнко Г.С. Агробізнес в Україні. Теоретико-правові проблеми становлення та розвитку. Дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06 / Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України. Харків. 2021. 506 с.

291. Серебряк С.В. Концептуальні засади спеціального режиму господарювання у сучасних умовах розвитку держави. Дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.04 / Державна установа «Інститут економіко-правових досліджень імені В. К. Макутова Національної академії наук України». Київ. 2023. 523 с.

292. Про внесення змін до Порядку проведення конкурсу з визначення приватного партнера для здійснення державно-приватного партнерства щодо об'єктів державної, комунальної власності та об'єктів, які належать Автономній Республіці Крим: Постанова Кабінету Міністрів України від 20 травня 2020 р. № 401. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/401-2020-%D0%BF#Text>

293. Постанова КГС ВС від 29 січня 2025 р. у справі № 904/8306/21 URL:
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/125264764>.
294. Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України
від 25 лютого 2015 р. у справі № 6-14цс15. URL:
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/42886580>

ДОДАТОК

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ ТА ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЇ:

Публікації, в яких опубліковані основні результати дисертації:

1. Карапиш Б.В. Майновий найм у земельному законодавстві України. *Науковий вісник УжНУ. Серія: Право.* № 82 (2024). С. 86-91. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.82.2.12>
2. Карапиш Б.В. Історія розвитку відносин майнового найму: цивільно-правовий та земельно-правовий виміри. *Наукові записки. Серія: ПРАВО.* Випуск 17. 2024. С. 235-241. DOI: <https://doi.org/10.36550/2522-9230-2024-17-235-241>
3. Карапиш Б.В. Генезис законодавства про відносини майнового найму у сфері використання земель. *Науковий вісник УжНУ. Серія: Право.* № 87 (2025). С. 200-205. DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.87.2.29>

Публікації, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

1. Карапиш Б.В. Історичні аспекти розвитку договірної конструкції найму (оренди) землі. «Перші наукові читання з сучасних проблем земельного, аграрного та екологічного права крізь призму творчої спадщини професора Василя Лук'яновича Мунтяна»: збірник тез наукових доповідей Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Київ, 04 квітня 2024 року) / За заг. ред. Володимира Носіка, д.ю.н., проф., член-кор. ПАПрН. України. Ніжин: Видавець Лисенко М.М. 2024, 176 с. С. 157-162.
2. Карапиш Б.В. Окремі аспекти відмежування відносин майнового найму

(оренди) земельної ділянки від схожих правових конструкцій. Дев'яносто четверті економіко-правові дискусії. Серія: Соціальні та гуманітарні науки: матеріали Міжнародної мультидисциплінарної наукової інтернет-конференції (м. Львів, Україна, м. Ополе, Польща, 25-26 лютого 2025 р.) / редкол. : О. Патряк та ін. ГО «Наукова спільнота», WSZIA w Opolu. Львів : ФО-П Шпак В.Б. 157 с.