

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

*Кваліфікаційна наукова праця  
на правах рукопису*

**ЯНКОВСЬКИЙ ВАЛЕРІЙ АНДРІЙОВИЧ**

**УДК 347:349.4**

**ДИСЕРТАЦІЯ**

**ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ КОРИСТУВАННЯ  
ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО  
ПРИЗНАЧЕННЯ**

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

\_\_\_\_\_ /В.А. Янковський/

**Науковий керівник:**

**Майданик Роман Андрійович, доктор юридичних наук, професор**

**Київ – 2025**

## АНОТАЦІЯ

**Янковський В. А. Цивільно-правові аспекти користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення – 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 аналізу цивільно-правових аспектів користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення.

Дисертація є комплексним науково-теоретичним дослідженням цивільно-правових аспектів користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення.

У *Розділі 1 «Загальнотеоретична характеристика права користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення»* досліджено поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення, систему і класифікацію правових підстав набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, право користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення та його захист. Земля – це основа будь-якої діяльності у сільському господарюванні і питання, що стосуються її використання постають перед учасниками відносин у цій сфері весь час. Врегулювання цих відносин потребує наявності якісного законодавства та зваженого правозастосування. Стан розвитку економіки України, обраний європейський вектор інтеграції, запланована рекодифікація та оновлення цивільного законодавства потребують хірургічних втручань у сферу, яка забезпечує право користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення. Оскільки саме ця сфера є і соціально значущою, і суттєвою складовою внутрішнього валового продукту країни а також з огляду на запровадження воєнного стану, який наклав додаткові складності при реалізації права

користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення необхідність ґрунтового дослідження обраної теми не викликає сумнівів.

Поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення та земель сільськогосподарського призначення співвідносяться як частка і ціле, а тому не можна ототожнювати земельну ділянку сільськогосподарського призначення та землі сільськогосподарського призначення. Законодавством встановлено, що земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера, а формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Законодавством визначено перелік осіб, які можуть набувати право власності та користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. При цьому, кодифіковані акти не містять визначення поняття, особливостей набуття та здійснення прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, що, в свою чергу, викликає певні складності у правозастосовній практиці.

У зв'язку з цим автором пропонується доповнити ст. 22 ЗК України частиною 4 у такій редакції: «Земельна ділянка сільськогосподарського призначення – це ділянка визначеної категорії земель та порядку їх використання, з визначеним колом осіб, які можуть набувати її у власність та користування як нерухомий об'єкт, з встановленими законом загальними межами здійснення прав та особливостями постійного користування цією земельною ділянкою суб'єктами державної власності».

Земельну ділянку сільськогосподарського призначення характеризують особливості набуття та здійснення права користування цією категорією земельних ділянок, що полягають у встановленні законом загальних умов використання, які за своєю правовою природою є межами здійснення права користування цією земельною ділянкою, таких як: пріоритетний режим використання (ч. 1 ст. 22 ЗК України), принцип пріоритетності вимог екологічної безпеки та забезпечення раціонального використання й охорони земель (ст. 5 ЗК України), особливий порядок охорони таких земель (п. б, п. д

ст. 164 ЗК України), встановлення ускладненого порядку вилучення особливо цінних сільськогосподарських земель для інших потреб (ст. 150 ЗК України); встановлення обов'язку рекультивації земель (ст. 166 ЗК України); встановлення обов'язку відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва (статті 156, 157 ЗК України).

У зв'язку з цим автором пропонується доповнити ст. 22 ЗК України частиною 6 у такій редакції: «Землі, придатні для потреб сільського господарства, надаються насамперед, для потреб сільськогосподарського використання, із дотриманням вимог екологічної безпеки та забезпечення раціонального використання й охорони земель. Для інших потреб, не пов'язаних із веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно землі несільськогосподарського призначення або сільськогосподарські угіддя гіршої якості відповідно до положень статей 5, 23 цього Кодексу.

Землі сільськогосподарського призначення можуть бути надані для несільськогосподарських потреб у разі, якщо суспільна вигода від цього перевищуватиме завдану шкоду та відсутня інша можливість (альтернативний варіант) задоволення несільськогосподарських потреб, для яких надається земельна ділянка.

Права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення здійснюються з дотриманням встановленого законом особливого порядку охорони таких земель (п. б, п. д ст. 164 ЗК України), вилучення особливо цінних сільськогосподарських земель для інших потреб (ст. 150 ЗК України), обов'язку рекультивації земель (ст. 166 ЗК України) та обов'язку відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва (ст. 156, 157 ЗК України), інших особливостей здійснення прав, встановлюються цим Кодексом, іншими законами».

Наявна на сьогодні система правових підстав набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, незважаючи на тривалий термін її формування, містить у собі певні вади та

недоліки, які є наслідком використання застарілої правової методології та недосконалої юридичної техніки.

Автором пропонується обмежити сферу дії права постійного користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення досягненням виправданої суспільної мети. Обґрунтовано, що право постійного користування земельними ділянками суперечить зобов'язанням України щодо адаптації вітчизняного законодавства до законодавства ЄС про конкуренцію (ст. 86.1 Угоди про заснування ЄС), згідно з яким надання права постійного користування може розглядатися як державна допомога, яка може надаватися, але в обмежених випадках і для певної виправданої суспільної мети. Цим зумовлена необхідність гармонізації цих положень законодавства ЄС з положеннями ЗК України шляхом доповнення ст. 92 ЗК України та встановлення можливості надання земельних ділянок сільськогосподарського призначення в постійне користування лише для певної виправданої суспільної мети, зумовленої публічно-правовими особливостями земельної ділянки (земельні ділянки загального користування, земельні ділянки, які становлять значний суспільний інтерес тощо), яка не може бути досягнута наданням земельних ділянок на підставі іншого правового титулу, передбаченого ЦК і ЗК України (речові права на чужу земельну ділянку, оренда тощо).

Європеїзація та рекодифікація цивільного законодавства зумовлює необхідність переосмислення передбачених чинним законодавством права господарського відання і права оперативного управління об'єктами нерухомого майна, розміщених на земельній ділянці державної, комунальної власності.

З огляду на публічно-правову природу (зазвичай встановлюються розпорядчим актом державного/комунального органу) і невідповідність ознакам обмеженого речового права (можуть припинятися за розсудом державного або комунального органу), обґрунтовується доцільність відмови від передбачених чинним земельним законодавством права господарського

відання та оправа оперативного управління об'єктами нерухомого майна (жилий будинок, інша будівля або споруда), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці державної, комунальної власності шляхом заміни цих прав їх функціональними аналогами – речовими правами на чужу земельну ділянку (суперфіцій, узурфрукт), орендою, управлінням об'єктом нерухомого майна.

З огляду на військову агресію РФ, частина власників/володільців земельних ділянок втратила можливість використання та розпорядження ними, а самі земельні ділянки втратили свої корисні властивості та відсутня можливість ефективного захисту права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Це свідчить про невиконання державою її найважливіших функцій, задекларованих у ст. 17 КУ щодо забезпечення державної безпеки і захисту державного кордону України, а отже слід ставити питання про звільнення власників/володільців таких ділянок від відповідальності за погіршення екологічної ситуації і природних якостей землі внаслідок зазначених обставин. Вбачається доцільним ст. 211 «Відповідальність за порушення земельного законодавства» ЗК України доповнити ч. 4 такого змісту: «Громадяни та юридичні особи звільняються від відповідальності за порушення, визначені в частині 1 цієї статті, якщо такі порушення виникли внаслідок збройної агресії російської федерації».

*Розділ 2 «Зобов'язальні права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення» присвячений оренді – як різновиду зобов'язального користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення та іншим зобов'язальним правовим титулам права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.*

Автор обґрунтовує висновок про існування в праві України зобов'язальної оренди та оренди речового характеру.

За змістом ст. 792 ЦК України і ст. 31 Закону України «Про оренду землі», орендне право користування земельною ділянкою є різновидом

зобов'язального особистого правовідношення («зобов'язальним правом оренди»), оскільки майнові відносини між орендарем та орендодавцем з приводу оренди цієї земельної ділянки викликають появу взаємних прав та обов'язків, які виникають з укладеного договору, встановлюються для конкретної особи та зі смертю фізичної особи орендаря (ліквідацією юридичної особи орендаря) не передається правонаступнику.

Положення ч. 5 ст. 93 ЗК України, статті 7, 9 Закону «Про оренду землі» наділяють оренду земельної ділянки речово-правовим характером, зокрема можливість відчуження орендарем права оренди, його спадкування та передачі в заставу (іпотеку) на підставі договору як підстави для державної реєстрації переходу права оренди земельної ділянки, переважне право орендаря на отримання орендованої земельної ділянки у власність.

Право оренди земельної ділянки речового характеру є суб'єктивним правом особливого роду (*sui generis*), яке поєднує елементи зобов'язального та речового права, зокрема право орендаря не визнане законом як речове право, має відносний характер, що діє між визначеними особами (орендарем і орендодавцем), а не щодо третіх осіб, однак обтяжує річ і слідує за річчю, підлягає державній реєстрації, виникає, змінюється і припиняється з моменту реєстрації.

Європейський досвід конструкції «оренда» (наприклад, в ЦК Голландії передбачено спадкове право оренди) передбачає поряд із пересічним зобов'язальним правом оренди землі, спадкове право оренди як обмеженого речового права, що надає орендарю право користуватися нерухомою річчю як власник.

Автор пропонує передбачити в ЦК України, поряд із зобов'язальним правом оренди, спадкове право оренди шляхом доповнення ч. 1 ст. 395 «Види речових прав на чуже майно» ЦК України абзацом 5 такого змісту: «5) Спадкове право оренди земельної ділянки».

Сучасні умови використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення на умовах оренди зазнали суттєвих змін

з огляду на запровадження воєнного стану, що викликало корегування відповідного законодавства, що в свою чергу, призвело до корегування обсягу прав та обов'язків орендодавця та орендаря. Крім процедурних змін, відбулися зміни по суті правовідносин, що знайшло своє відображення у правозастосовній практиці, а саме – судовій.

Формування усталеної судової практики потребує стабільного та незмінюваного законодавства, що на сучасному етапі держави унеможливлене наявними обставинами, а отже, учасникам відносин у цій сфері слід зважати на зазначені обставини при побудові оптимальної системи опосередкування правовідносин з оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Автором встановлено, що є потреба в удосконаленні перебудови законодавства і внесенні змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а саме: перенесення права оренди (суборенди) земельної ділянки з абзацу першого пункту 2 частини першої ст. 4 Закону «речові права на нерухоме майно, похідні від права власності» до абзацу першого пункту 4 частини першої статті 4 Закону «обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості».

Чинне законодавство визначає низку правових підстав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, які поділяються на речові та зобов'язальні правові титули. До зобов'язальних правових титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення належать «зобов'язальне» право оренди (суборенди) земельної ділянки, право приватного партнера, концесіонера на земельну ділянку.

Чинне законодавство не містить чітких положень щодо поділу правових титулів на речові та зобов'язальні, що ускладнює їх правову кваліфікацію та однакове застосування в нормотворчій та правозастосовній практиці. Законодавство в цій частині потребує уніфікованого підходу на основі єдиного розуміння співвідношення речового та зобов'язального права,

передбаченого ЦК України, та його дотримання в положеннях Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та ЗК України. На сучасному етапі пропонується внести зміни до ст. 395 ЦК України, п. 2 ч.1 ст.4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ст. 126 ЗК України, у редакції, запропонованої дисертантом.

У Розділі 3 «Речові права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення» досліджено поняття і види речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення та обмежені речові права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Чинне законодавство визначає певну сукупність речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Разом з тим, таке законодавство не містить визначання поняття речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, що створює певні складнощі у правозастосовній практиці.

З урахуванням отриманих результатів дослідження, пропонується визначити поняття речового права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення як виду майнового права, що встановлюється на користь відповідної земельної ділянки, надає особі, яка має речове право, право користуватися або користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою та передавати їх від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування.

Серед видів речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення виділяють право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки тощо. Зазначені речові права підлягають реєстрації в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Перелік

речових прав, що підлягають державній реєстрації та наведений у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» має певні відмінності від речових прав, визначених Цивільним кодексом України та Земельним кодексом України, що зумовлює необхідність уніфікації зазначеного законодавства.

Визначаючи речові права та обмежені речові права, слід на законодавчому рівні закріпити пріоритет ЦК України перед іншим законодавством при їх встановленні, оскільки це дозволить забезпечити правову визначеність, спростити процес установавання цих прав та меж їх захисту, забезпечити формування усталеної правозастосовної практики та відповідно впорядкувати суспільні відносини в цій сфері. Пропонується внести зміни до ЦК України, а саме, викласти ч. 2 ст. 395 ЦК України в такій редакції: «Законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно. У разі встановлення законом інших речових прав, які суперечать положенням цього Кодексу, застосовуються відповідні положення цього Кодексу».

Наукова новизна результатів дисертаційного дослідження полягає в тому, що воно є комплексним науково-теоретичним дослідженням цивільно-правового регулювання права користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення.

На основі проведеного дослідження автором сформульовано окремі положення, що містять елементи наукової новизни,

*вперше:*

- розкрито поняття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення у дуалістичному взаємозв'язку між речовим та зобов'язальним правом. Обґрунтовано, що користування земельною ділянкою є видом майнового права щодо вилучення майнових вигод (продукції, плодів, доходів) від земельної ділянки, яке встановлюється для конкретної особи та діє проти сторін договору, інших учасників зобов'язання (зобов'язальне право користування), або на користь відповідної

земельної ділянки, що діє проти кожного, якщо інше не встановлено законом (речове право користування);

- учення про розмежування зобов'язального та речового права користування земельною ділянкою, іншим нерухомим майном. Обґрунтовано, що речове право користування земельною ділянкою, іншим нерухомим майном встановлюється на користь відповідного нерухомого майна і не може бути відокремлене від права власності на це нерухоме майно. Зобов'язальне право користування земельною ділянкою, іншим нерухомим майном встановлюється на користь конкретної особи і не може бути пов'язане з правом власності на це нерухоме майно. У зв'язку з цим доцільно внести зміни до ЦК України, доповнивши його ст. 181-1 ЦК України в такій редакції:

«Стаття 181-1 «Відмежування речового та зобов'язального права на нерухоме майно»

1. Речове право на нерухоме майно встановлюється на користь відповідного нерухомого майна і не може бути відокремлене від права власності на це нерухоме майно.

2. Зобов'язальне право на нерухоме майно встановлюється на користь конкретної особи і не може бути пов'язане з правом власності на це нерухоме майно»;

- запропоновано поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення та його законодавче закріплення у ЗК України як ділянки визначеної категорії земель та порядку їх використання, з визначенням колом осіб, які можуть набувати її у власність та користування як нерухомий об'єкт, із встановленими законом загальними межами здійснення прав та особливостями постійного користування цією земельною ділянкою суб'єктами державної власності;

- встановлено особливості здійснення права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, що полягають у встановленні законом загальних умов використання, які за своєю правовою

природою є межами здійснення права користування цією земельною ділянкою, таких як: пріоритетний режим використання (ч. 1 ст. 22 ЗК України), принцип пріоритетності вимог екологічної безпеки та забезпечення раціонального використання й охорони земель (ст. 5 ЗК України), особливий порядок охорони таких земель (п. б, п. д ст. 164 ЗК України), встановлення ускладненого порядку вилучення особливо цінних сільськогосподарських земель для інших потреб (ст. 150 ЗК України); встановлення обов'язку рекультивації земель (ст. 166 ЗК України); встановлення обов'язку відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва (статті 156, 157 ЗК України);

- запропоновано впровадження в право України зобов'язального та речового права оренди. Обґрунтовано, що зобов'язальне право орендаря користуватися земельною ділянкою на підставі договору встановлюється для конкретної особи та зі смертю орендаря (ліквідацією орендаря – юридичної особи) не передається правонаступнику (зобов'язальне право оренди); речове право оренди є речовим правом на чужу земельну ділянку, що встановлюється на користь відповідної земельної ділянки і не може бути відокремлене від права власності на цю земельну ділянку, надає орендареві право користуватися нерухомою річчю як власник (зокрема відчужувати право оренди, передавати в заставу (іпотеку) на підставі договору як підстави державної реєстрації переходу права оренди земельної ділянки, переважне право орендаря на отримання орендованої ділянки у власність), та зі смертю орендаря (ліквідацією орендаря – юридичної особи) передається правонаступнику («речове право оренди»);

- запропоновано визнання права постійного користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення особистим (зобов'язальним) правом на нерухомі речі публічної сфери, оскільки такий правовий титул не відповідає ознакам речового права. Обґрунтовано необхідність віднесення земельних ділянок державної власності, які перебувають постійному користуванні, до речей публічної сфери.

У зв'язку з цим пропонується передбачити в ЦК України поділ речей публічної сфери та приватної сфери шляхом доповнення ЦК статтею 181-1 у запропонованій дисертантом редакції;

- обґрунтовано, що право довічного успадкованого користування земельною ділянкою є речовим правом на чужу земельну ділянку осіб, що набули це право у встановленому законом порядку, якого вони за законом не можуть бути позбавлені. Запропоновано передбачити в ЦК України, поряд із зобов'язальним правом оренди, спадкове право оренди шляхом доповнення ч. 1 ст. 395 «Види речових прав на чуже майно» ЦК України абзацом 5 такого змісту: «5) Спадкове право оренди земельної ділянки».

*удосконалено:*

- теоретичні положення щодо обмеження сфери дії права постійного користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення виправданою суспільною метою. Обґрунтовано, що право постійного користування земельними ділянками суперечить зобов'язанням України щодо адаптації вітчизняного законодавства до законодавства ЄС про конкуренцію (ст. 86.1 Угоди про заснування ЄС), згідно з яким надання права постійного користування може розглядатися як державна допомога, яка може надаватися, але в обмежених випадках і для певної виправданої суспільної мети. Цим зумовлена необхідність доповнення ст. 92 ЗК України та встановлення можливості надання земельних ділянок сільськогосподарського призначення в постійне користування лише для певної виправданої суспільної мети, зумовленої публічно-правовими особливостями земельної ділянки (земельні ділянки загального користування, земельні ділянки, які становлять значний інтерес тощо), яка не може бути досягнута наданням земельних ділянок на підставі іншого правового титулу, передбаченого ЦК і ЗК України (речові права на чужу земельну ділянку, оренда тощо);

- теоретичні положення щодо права користування земельними ділянками суб'єктами права господарського відання та права оперативного управління. Обґрунтовано, що з огляду на публічно-правову природу

(зазвичай встановлюються розпорядчим актом державного/комунального органу) і невідповідність ознакам обмеженого речового права (можуть припинятися за розсудом державного або комунального органу), доцільно відмовитися від передбачених чинним земельним законодавством права господарського відання та права оперативного управління об'єктами нерухомого майна (жилий будинок, інша будівля або споруда), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці державної, комунальної власності шляхом заміни цих прав їх функціональними аналогами – речовими правами на чужу земельну ділянку (суперфіцій, узуфрукт), орендою, управлінням об'єктом нерухомого майна.

- теоретичні положення щодо однакового застосування положень законів щодо речового та зобов'язального права користування земельними ділянками, іншим нерухомим майном на основі уніфікованого розуміння речового та зобов'язального права на нерухоме майно.

Обґрунтовано доцільність визначення поняття речового та зобов'язального права на нерухоме майно в ЦК України, що сприятиме уніфікованому підходу у визначенні переліку речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та ЗК України, шляхом внесення змін до ст. 395 ЦК України, п. 2 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ст.126 ЗК України;

*набули подальшого розвитку:*

- учення про співвідношення положень ЦК й інших законів України про речові права. Обґрунтовано доцільність закріплення пріоритету ЦК України перед іншими законами при встановленні речових прав, що сприятиме правовій визначеності, спрощенню порядку встановлення здійсненню та захисту цих прав, формуванню усталеної правозастосовної практики. Для цього доцільно внести зміни до ЦК України, а саме, викласти ч. 2 ст. 395 ЦК України в такій редакції: «Законом можуть бути встановлені

інші речові права на чуже майно. У разі встановлення законом інших речових прав, які суперечать положенням цього Кодексу, застосовуються відповідні положення цього Кодексу»;

- теоретичні положення щодо відповідальності власників/володільців земельних ділянок сільськогосподарського призначення за погіршення екологічної ситуації і природних якостей землі внаслідок збройної агресії російської федерації. Доведено доцільність звільнення власників/володільців земельних ділянок сільськогосподарського призначення від відповідальності за погіршення екологічної ситуації і природних якостей землі внаслідок збройної агресії російської федерації і закріплення цих положень у ЗК України у запропонованій дисертантом редакції;

- обґрунтовано доцільність перенесення права оренди (суборенди) земельної ділянки з абзацу першого пункту 2 частини першої ст. 4 Закону «речові права на нерухоме майно, похідні від права власності» до абзацу першого пункту 4 частини першої статті 4 Закону «обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості»;

- вчення про співвідношення загальних і спеціальних норм закону в контексті права користування земельними ділянками. Обґрунтовано, що при врегулюванні відносин, пов'язаних із емфітевзисом і суперфіцієм пріоритетними є норми спеціального законодавства перед загальним, яким є ЗК України перед ЦК України.

У зв'язку з цим пропонується ч. 1 ст. 102-1 ЗК України викласти у такій редакції: «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до законодавства».

Значення одержаних результатів полягає у можливості використання розроблених пропозицій та висновків: у науково-дослідній роботі: під час проведення подальших наукових досліджень у сфері, що забезпечує право користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення; у правотворчій діяльності: в процесі удосконалення цивільного законодавства України та законодавства у сфері регулювання права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення; у правозастосовній діяльності: при вирішенні судових спорів, пов'язаних із правом користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення; у освітній діяльності: при вивченні навчальних дисциплін «Цивільне право України», «Речове право України», «Земельне право України», а також відповідних спецкурсів, так і при підготовці підручників та навчальних посібників, методичних рекомендацій та інших навчально-методичних матеріалів.

**Ключові слова:** земельна ділянка, право користування, сільськогосподарське призначення; зобов'язальні права; речові права; право власності, захист прав, суперфіцій, емфітевзис.

## ANNOTATION

Yankovskyi V.A. Civil law aspects of agricultural land use – Qualification scientific work on the rights of manuscript.

Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy in the specialty 081 «Law». – Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, 2024.

The dissertation has been devoted to the analysis of civil regulation of the right to use agricultural land.

The dissertation is a comprehensive scientific and theoretical study of the civil law regulation of the right to use agricultural land.

In Section 1 “General Theoretical Characteristics of the Right to Use Agricultural Land” the author examines the concept of agricultural land, the system and classification of legal grounds for acquiring the right to use agricultural

land, the right to use agricultural land and its protection. Land is the basis of any activity in agriculture, and issues related to its use are constantly being faced by the parties to relations in this area.

The regulation of these relations requires high-quality legislation and balanced law enforcement. The state of development of Ukraine's economy, the chosen European integration vector, and the planned recodification and updating of civil legislation require surgical interventions in the area that ensures the right to use agricultural land. Since this area is both socially significant and a significant component of the country's gross domestic product, and given the introduction of martial law, which has imposed additional difficulties in exercising the right to use agricultural land, the need for a thorough study of the topic is undeniable.

The concepts of an agricultural land plot and agricultural land are correlated as part and parcel, and therefore it is impossible to equate an agricultural land plot and agricultural land. The law stipulates that a land plot is considered to be formed from the moment it is assigned a cadastral number, and the formation of a land plot involves determining its area, boundaries and entering information about it into the State Land Cadaster. The legislation defines the list of persons who may acquire ownership and use of agricultural land plots. At the same time, the codified acts do not contain a definition of the concept of “agricultural land”, which, in turn, causes certain difficulties in law enforcement practice. Therefore, the author proposes to supplement Art. 22 of the Land Code of Ukraine with part 4 in the following wording: “An agricultural land plot is a plot of a certain category of land and the procedure for its use, with a certain circle of persons who may acquire it in ownership and use as a real estate object, with a certain mechanism for such acquisition and established peculiarities of its permanent use by state-owned entities”.

An agricultural land plot is characterized by the peculiarities of acquisition and exercise of rights to this category of land, such as priority use (part 1 of Article 22 of the Land Code of Ukraine), the principle of priority of environmental safety requirements and ensuring rational use and protection of land (Article 5 of the

Land Code of Ukraine), a special procedure for the protection of such land (paragraphs b, e of Article 164 of the Land Code of Ukraine), the establishment of a complicated procedure for the withdrawal of particularly valuable agricultural land for other needs (Article 150 of the Land Code of Ukraine); establishment of the obligation to rehabilitate land (Article 166 of the Land Code of Ukraine); establishment of the obligation to compensate for losses of agricultural production (Articles 156, 157 of the Land Code of Ukraine).

In this regard, the author proposes to supplement Article 22 of the Land Code of Ukraine with Part 6 as follows: “Land suitable for agricultural purposes shall be provided primarily for agricultural use, subject to the requirements of environmental safety and ensuring the rational use and protection of land. For other needs not related to agricultural production, non-agricultural lands or agricultural lands of poorer quality are provided mainly in accordance with the provisions of Articles 5 and 23 of this Code.

Agricultural lands may be provided for non-agricultural needs if the public benefit from this exceeds the damage caused and there is no other possibility (alternative option) to meet the non-agricultural needs for which the land plot is provided.

The rights to agricultural land plots are exercised in compliance with the special procedure established by law for the protection of such lands (clauses b, e of Article 164 of the Land Code of Ukraine), the withdrawal of particularly valuable agricultural lands for other purposes (Article 150 of the Land Code of Ukraine), the obligation to reclaim land (Article 166 of the Land Code of Ukraine) and the obligation to compensate for losses of agricultural production (Articles 156, 157 of the Land Code of Ukraine), and other specifics of the exercise of rights established by this Code and other laws.”

Despite the long period of its formation, the current system of legal grounds for acquiring the right to use agricultural land plots contains certain flaws and shortcomings which are the result of the use of an outdated legal system and unsuccessful legal technique. The author proposes to exclude the right of

permanent use as a legal basis for acquiring the right to use agricultural land plots, since such a legal title is not provided for by the Civil Code of Ukraine, and this calls for harmonization with the Land Code of Ukraine by excluding Article 92 of the Land Code of Ukraine and excluding the possibility of obtaining agricultural land plots free of charge, since such a possibility creates large-scale abuses and prerequisites for corruption, namely: to exclude Part 3 of Article 25, Articles 118, 121 of the Land Code of Ukraine.

Given the military aggression of the Russian Federation, some owners/owners of land plots have lost the ability to use and dispose of them, and the land plots themselves have lost their useful properties and there is no possibility of effective protection of the right to use agricultural land plots. This indicates that the state fails to fulfill its most important functions declared in Article 17 of the Constitution of Ukraine to ensure state security and protection of the state border of Ukraine, and therefore the question should be raised of releasing the owners/owners of such plots from liability for the deterioration of the ecological situation and natural qualities of the land as a result of these circumstances. It seems advisable to supplement Article 211 “Liability for violation of land legislation” of the Land Code of Ukraine with Part 4 as follows: “Citizens and legal entities shall be exempt from liability for violations specified in part 1 of this article, if such violations arose as a result of the armed aggression of the Russian Federation.”

Section 2 “Obligatory rights to use agricultural land plots” is devoted to lease as a type of obligatory use of agricultural land plots and other obligatory legal titles to use agricultural land plots.

The lease right to use agricultural land plots is a type of obligatory law, since the land relations arising between the lessee and the lessor regarding the lease of agricultural land plots give rise to mutual rights and obligations arising from the contract. The current conditions for the use of agricultural land plots under lease have undergone significant changes due to the introduction of martial law, which caused the relevant legislation to be adjusted, which in turn led to an adjustment of

the scope of rights and obligations of the lessor and lessee. In addition to procedural changes, there have been changes in the substance of legal relations, which is reflected in law enforcement practice, namely, in court practice.

The formation of a well-established case law requires stable and unchanging legislation, and at the current stage of the State this is not possible due to the current circumstances, and therefore, participants to relations in this area should take these circumstances into account when building an optimal system of mediation of relations related to lease of agricultural land plots.

The author establishes that there is a need to restructure legislation, namely, to amend the Law of Ukraine “On State Registration of Real Rights to Real Estate and Their Encumbrances”, namely, to transfer the right to lease (sublease) a land plot from the first paragraph of part one, clause 2, part one, art. 4 of the Law “Real rights to real estate derived from the right of ownership” to the first paragraph of paragraph 4 of part one of Article 4 of the Law “Encumbrances of real rights to real estate, an object under construction, a future real estate object”.

The author substantiates the conclusion that Ukrainian law distinguishes between binding lease and lease in rem. According to the content of Art. 792 of the Civil Code of Ukraine and Art. 31 of the Law of Ukraine “On Land Lease”, the lease right to use a land plot is a type of binding personal legal relationship (“binding lease right”), since the property relations between the lessee and the lessor regarding the lease of this land plot give rise to mutual rights and obligations arising from the contract, are established for a specific person and are not transferred to the legal successor upon the death of the lessee's individual (liquidation of the lessee's legal entity).

Provisions of Part 5 of Article 93 of the Commercial Code of Ukraine, Articles 7, 9 of the Land Lease Law provide for the lease of a land plot to be of a material nature, in particular, the possibility of alienation of the lease right by the lessee, its inheritance and transfer to pledge (mortgage) on the basis of the agreement as a basis for state registration of the transfer of the land lease right, and the lessee's preemptive right to obtain ownership of the leased land plot.

The right to lease a land plot of a real nature is a binding legal relationship with features of real law, which combines elements of binding and real law, in particular, the lessee's right is not recognized by law as a real right, is relative in nature, operates between certain persons (the lessee and the lessor), and not with respect to third parties, but encumbers the thing and follows the thing, is subject to state registration, arises, changes and terminates from the moment of registration.

The European experience of the “lease” construction (e.g., the Dutch Civil Code provides for the hereditary right of lease) provides, along with the ordinary binding right of land lease, for the hereditary right of lease as a limited real right that gives the lessee the right to use immovable property as the owner.

The author proposes to provide in the Civil Code of Ukraine, along with the binding right of lease, the inherited right of lease by supplementing Part 1 of Article 395 “Types of Real Rights to Other People's Property” of the Civil Code of Ukraine with paragraph 5 as follows: “5) Hereditary right to lease a land plot”.

The current legislation defines a number of legal grounds for the use of agricultural land plots, which are divided into legal titles of binding and non-binding nature. The binding legal titles to use agricultural land plots include the right to lease (sublease) a land plot, the right of a private partner or concessionaire to a land plot. The current legislation is not unanimous and formally divides legal titles into property and obligatory titles. However, in fact, they are all real or limitedly real. Legislation in this area needs to be unified by restructuring or comprehensively updating the Civil Code of Ukraine, the Law of Ukraine “On State Registration of Real Rights to Real Estate and Their Encumbrances” and the Land Code of Ukraine. At this stage, it is proposed to amend Article 395 of the Civil Code of Ukraine, paragraph 2 of Part 1 of Article 4 of the Law of Ukraine “On State Registration of Real Rights to Real Estate and Their Encumbrances”, Article 126 of the Land Code of Ukraine.

In Section 3 “Real Rights to Use Agricultural Land Plots” the concept and types of real rights to use agricultural land plots and limited real rights to agricultural land plots are analyzed.

Current legislation defines a certain set of real rights to use agricultural land plots. At the same time, such legislation does not contain a definition of the concept of real rights to use agricultural land plots, which creates certain difficulties in law enforcement practice. Given the results of the study, the author proposes to define the concept of real rights to use agricultural land plots as follows: it is a type of property rights which is absolute and in rem with a clearly defined object, and which is officially recognized and confirmed by the State by entering relevant information into the State Register of Real Property Rights.

The types of real rights to use agricultural land include the right to use (servitude); the right to use land for agricultural purposes (emphyteusis); the right to develop land (superficies); the right of permanent use and the right to lease (sublease) land, etc. These real rights are subject to state registration of rights. The list of rights in rem subject to state registration set forth in the Law of Ukraine “On State Registration of Rights in Rem to Real Estate and Their Encumbrances” has certain differences from the rights in rem defined by the Civil Code of Ukraine and the Land Code of Ukraine, which requires unification of the said legislation.

When defining property rights and limited property rights, the priority of the Civil Code of Ukraine over other legislation should be enshrined in law, as this will ensure legal certainty, simplify the process of establishing these rights and the limits of their protection, ensure the formation of a well-established law enforcement practice and, accordingly, regulate social relations in this area. It is proposed to amend the Civil Code of Ukraine, namely, to restate part 2 of Article 395 of the Civil Code of Ukraine as follows: “The law may establish other property rights to someone else's property. If the law establishes other rights in rem that contradict the provisions of this Code, the relevant provisions of this Code shall apply.”

The scientific novelty of the results of the dissertation research is that it is a comprehensive scientific and theoretical study of the civil law regulation of the right to use agricultural land. Based on the study, the author formulated certain provisions which contain elements of scientific novelty for the first time: the

concept of agricultural land and its legislative consolidation in the Land Code of Ukraine is proposed; it is proposed to release owners/owners of agricultural land from liability for deterioration of the ecological situation and natural qualities of land as a result of the armed aggression of the Russian Federation and to consolidate these provisions in the Land Code of Ukraine. The author suggests that when defining property rights and limited property rights, the Civil Code of Ukraine should take precedence over other legislation in their establishment, since this will ensure legal certainty, simplify the process of establishing these rights and the limits of their protection, ensure the formation of a well-established law enforcement practice and regulate public relations in this area, by amending the Civil Code of Ukraine, namely, by restating Part 2 of Article 395 of the Civil Code of Ukraine as follows: “The law may establish other property rights to another's property. In case the law establishes other rights in rem that contradict the provisions of this Code, the relevant provisions of this Code shall apply”.

The research improves the provisions on the distinction between law of obligations and law of property in the context of the topic under study, and therefore proposes to transfer the right to lease (sublease) a land plot from the first paragraph of paragraph 2 of part one of Article 4 of the Law “Real Rights to Real Estate Derived from Ownership” to the first paragraph of paragraph 4 of part one of Article 4 of the Law “Encumbrance of Real Rights to Real Estate, an Object under Construction, a Future Real Estate Object”. It is proposed to unify certain provisions of legislative acts, namely: the Civil Code of Ukraine, the Law of Ukraine “On State Registration of Real Property Rights and Encumbrances” and the Land Code of Ukraine, by amending Article 395 of the Civil Code of Ukraine, paragraph 2 of Part 1 of Article 4 of the Law of Ukraine “On State Registration of Real Property Rights and Encumbrances”, Article 126 of the Land Code of Ukraine.

In addition, the thesis further develops the following: the position on the expediency of abolishing the right of permanent use and free-of-charge acquisition of land plots, and in this regard, it is proposed, first, to exclude the right of

permanent use as a legal basis for acquiring the right to use agricultural land plots, since such a legal title is not provided for by the Civil Code of Ukraine, which necessitates harmonization with the Land Code of Ukraine by excluding Article 92 of the Land Code of Ukraine. Secondly, to exclude the possibility of obtaining land plots free of charge, since such a possibility creates large-scale abuses and prerequisites for corruption, namely: to exclude Part 3 of Article 25, Articles 118, 121 of the LC of Ukraine. It is proposed that when in the regulation of relations related to emphyteusis and superficies, the priority should be given to of special legislation over general legislation, which is the Land Code of Ukraine over the Civil Code of Ukraine. Therefore, it is proposed that part 1 of Art.102-1 of the Land Code of Ukraine should be amended to read as follows: “The right to use another's land plot for agricultural needs (emphyteusis) and the right to use another's land plot for construction (superficies) arise on the basis of an agreement between the owner of the land plot and a person who has expressed a desire to use this land plot for such needs, in accordance with the law”.

Separately to define the concept of the property right to use agricultural land plots as a type of property right established in favor of the relevant land plot, gives the person who has the property right the right to use or use and dispose of the land plot and transfer them from one person to another in the order of succession or inheritance.

The doctrine on the delimitation of the obligatory and proprietary right to use land, other real estate. It is substantiated that the real right to use land, other real estate is established in favor of the relevant real estate and cannot be separated from the ownership of this real estate. The obligatory right to use land, other real estate is established in favor of a particular person and cannot be associated with the right of ownership of this real estate. In this regard, it is advisable to amend the Central Committee of Ukraine, supplementing it with Art. 181-1 of the Central Committee of Ukraine as follows:

"Article 181-1" Delimitation of the real and binding right to immovable property "

1. The proprietary right to immovable property is established in favor of the relevant real estate and cannot be separated from the ownership of this real estate.

2. The obligatory right to immovable property is established in favor of a particular person and cannot be related to the right of ownership to this immovable property ".

The significance of the results obtained lies in the possibility of using the developed proposals and conclusions: in research work: during further scientific research in the area which ensures the right to use agricultural land; in law-making: in the process of improving the civil legislation of Ukraine and legislation in the field of regulation of the right to use agricultural land; in law enforcement: in resolving court disputes related to the right to use agricultural land.

**Keywords:** land plot, right of use, agricultural purpose; obligatory rights; rights in rem; property rights, protection of rights, superficies, emphyteusis.

## СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

### Наукові праці, в яких опубліковані основні результати дисертації:

1. В.А. Янковський. До поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення. С. 391 – 396. *Науковий вісник УжНУ. Серія «Право»*. Ч.1. Випуск 80 (6). 2023. 631 с.

2. Valeriy Yankovsky. Concepts and types of property law to use agricultural land plots. P. 202 – 207. *Scientific of issue «KELM (Knowledge, Education, Law, Management)»* № 6(58), 2023. DOI <https://doi.org/10.51647/kelm.2023.6.33>

3. В.А. Янковський. Обмежені речові права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення: стан та перспективи. С. 110 – 114. *Актуальні проблеми інноваційної економіки та права*. № 4. 2024. DOI: <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2024-4-21>

4. В.А. Янковський. Орендне право користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення в умовах сьогодення. С. 91 – 94. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. № 1 (127). 2024. DOI: <https://doi.org/10.17721/1728-2195/2024/1.127-15>

### Наукові публікації, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

1. В.А. Янковський. Соціальна безпека через призму законодавства про земельні відносини в умовах воєнного стану в Україні. С. 145 – 149. *Правове забезпечення соціальної безпеки в умовах євроінтеграційних процесів: тези допов. учасн. III Міжн. наук.-практ. конф. (м. Київ, 16 листопада 2022 р.)* / за ред. проф. М.І. Іншина, к.ю.н. М.Б. Мельник. 149 с.

2. В.А. Янковський. Визначення поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення. С.132 – 135. *Приватно-правові та публічно-правові відносини: проблеми теорії та практики*: збірник

матеріалів III Міжнародної конференції (м. Кропивницький, 06 жовтня 2023 року). Кропивницький: ДонДУВС, 2023. 460 с.

3. В.А. Янковський. Види речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. С. 304 – 307. *Приватно-правові аспекти відбудови України на шляху європейської інтеграції: матеріали Всеукраїнської науково-практичної онлайн-конференції* (м. Дніпро, 12 груд. 2023 р.) / упоряд.: д.ю.н., доц. К. Р. Резворович, М. В. Логінова. Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2023. 313 с.

4. В.А. Янковський. Користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення на правах оренди в умовах воєнного стану. *Соціальне спрямування економічної діяльності в умовах викликів воєнного стану та повоєнного відновлення в Україні: правові та організаційні проблеми* : матеріали наук.-практ. круглого столу (м. Київ, 30 листопада 2023 р.). Київ: Електрон. текст. дані. НДІ приватного права ім. Ф.Г. Бурчака НАПрН України, 2023. С. 73-77.

5. В.А. Янковський. До питання удосконалення системи правових підстав набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. С. 377 – 381. *Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах: матеріали круглого столу, присвяч. 100-річчю від дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. НАПрН України Шелестова В.С.* (м. Харків, 22 лют. 2024 р.) / за заг. ред. А.П. Гетьмана; М-во освіти і науки України; НАП рН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, Каф. зем. та аграр. права, Каф. екол. права. Харків: Право, 2024. 424 с.

6. В.А. Янковський. Реалізація обмежених речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. С. 79 – 80. *Матеріали четвертої Всеукраїнської науково-практичної конференції здобувачів та викладачів закладів вищої освіти «Правовий дискурс»*. Черкаси, 2024.

## ЗМІСТ

<b>ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ.....</b>	<b>28</b>
<b>ВСТУП.....</b>	<b>29</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....</b>	<b>41</b>
1.1. Поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення.....	41
1.2. Система і класифікація правових підстав набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.....	55
1.3. Право користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення та його захист.....	85
<b>Висновки до Розділу 1.....</b>	<b>104</b>
<b>РОЗДІЛ 2. ЗОБОВ'ЯЗАЛЬНІ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....</b>	<b>109</b>
2.1. Оренда – як різновид зобов'язального користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.....	109
2.2. Інші зобов'язальні правові титули права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.....	123
<b>Висновки до Розділу 2.....</b>	<b>141</b>
<b>РОЗДІЛ 3. РЕЧОВІ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....</b>	<b>144</b>
3.1. Поняття і види речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.....	144
3.2. Обмежені речові права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.....	153
<b>Висновки до Розділу 3.....</b>	<b>176</b>
<b>ВИСНОВКИ.....</b>	<b>178</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....</b>	<b>187</b>
<b>ДОДАТКИ.....</b>	<b>215</b>

## ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

Цивільний кодекс України	ЦК України
Земельний кодекс України	ЗК України
Цивільний процесуальний кодекс України	ЦПК України
Господарський процесуальний кодекс України	ГПК України
Кодекс адміністративного судочинства України	КАС України
Верховний Суд	ВС

## ВСТУП

**Актуальність теми дослідження.** Сільськогосподарська діяльність на сучасному етапі розвитку людства не може здійснюватися поза земної поверхні. Така діяльність має здійснюватися на землях сільськогосподарського призначення, які в Україні становлять найбільшу вагу серед всіх земель за основним цільовим призначенням. Крім найбільшої ваги серед всіх інших земель, діяльність, що здійснюється на цих землях є вкрай важливою не тільки для нашої держави в плані зайнятості населення, формування дохідної частини бюджету тощо, а й задля забезпечення ланцюгів продовольчої безпеки у всьому світі. Окремо в ст. 14 Основного Закону наголошується, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Заради української землі країна-агресор розпочала підступну війну, і захищаючи нашу землю, своє життя та здоров'я віддають найкращі доньки та сини Українського народу. Враховуючи таке важливе місце, яке обіймає земля сільськогосподарського призначення, питання, що стосуються її використання знаходяться в центрі постійної уваги як у вітчизняному, так і в міжнародному просторі. Право користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення в процесі своєї реалізації може супроводжуватися низкою перешкод, викликаних недоліками законодавства, суперечками, порушеннями з боку держави чи органів місцевого самоврядування тощо. Успішне подолання цих перешкод полягає у налагодженні збалансованої та ефективної системи, що забезпечує реалізацію цього права. Тим більшої важливості набирає це питання в умовах оновлення законодавства та його зближенням із законодавством Європейського Союзу.

Дослідження та аналіз визначеної проблематики знаходиться в центрі уваги науковців різних галузей, практиків, суддів, законодавця, пересічних громадян, іноземців, сільськогосподарських підприємств тощо. Серед науковців, які присвятили свої праці цьому напряму слід виділити:

Г.М. Аванесяна, М.І. Балаценка, В.А. Ватраса, О.В. Ільківа, Н.С. Кузнєцову, С.О. Короєда, В.М. Коссака, П.Ф. Кулинича, В.О. Кутателадзе, В.В. Луця, Р.А. Майданика, С.І. Марченко, А.М. Мірошніченка, В.І. Нагнибиду, В.В. Носіка, Є.В. Петрова, Ф.А. Ріш, І.В. Спасибо-Фатєєву, Т.О. Третяка, В.Ю. Уркевича, А.М. Шульгу, М.В. Шульгу, Т.Є. Харитонову, Є.Ю. Ходика, Г.Г. Харченка, В.І. Цитульського, В.В. Цюру, О.С. Яворську та інших. Разом з тим, з урахуванням наявної кількості напрацювань та ґрунтовних наукових розробок в цьому напрямі, розвитком законодавства та формуванням суперечливої судової практики є потреба у їх аналізі, переосмисленні та актуалізації, що й забезпечує актуальність здійсненого дослідження.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Тема дисертаційної роботи відповідає Національній стратегії у сфері прав людини, затвердженій Указом Президента України від 24.03.2021 № 119/2021, Постанові Верховної Ради України «Про Рекомендації парламентських слухань на тему: Про стан та законодавче забезпечення розвитку науки та науково-технічної сфери держави» від 11.02.2015 р. №182-VIII, а також темі науково-дослідних робіт Київського національного університету імені Тараса Шевченка на 2024–2029 роки (номер державної реєстрації: 0124U003063). Тема дисертаційної роботи затверджена Вченою Радою Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка (Протокол № 7 від 29.11.2021 року).

**Мета і завдання дослідження.** Метою дисертаційного дослідження є удосконалення механізму цивільно-правового забезпечення права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Для досягнення визначеної мети поставлено такі **завдання**:

- визначити поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення;
- проаналізувати систему і класифікацію правових підстав набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення;

- дослідити право користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення та його захист;
- охарактеризувати оренду – як різновид зобов’язального користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення;
- визначити інші зобов’язальні правові титули права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення;
- проаналізувати поняття і види речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення;
- визначити обмежені речові права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення;
- розробити науково-обґрунтовані пропозиції щодо вдосконалення цивільного законодавства України про право користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення.

**Об’єктом дослідження** є суспільні правовідносини, що виникають у сфері цивільно-правового регулювання права користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення.

**Предмет дослідження** становлять цивільно-правові аспекти користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення.

**Методологічна основа проведення дослідження.** У ході дослідження відповідно до визначеної мети та поставлених завдань використано сукупність методів, які дозволили здійснити аналіз відповідної наукової та правничої літератури, нормативних та нормативно-правових актів, правозастосовної практики, зокрема судової. Було застосовано наступні методи: історичний (при дослідженні режиму права постійного користування земельною ділянкою), аналізу, синтезу, індукції та дедукції (протягом усього дисертаційного дослідження, зокрема, при визначенні поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення, дослідженні системи та класифікації правових підстав набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, аналізі особливостей захисту права користування земельними ділянками сільськогосподарського

призначення тощо), порівняльно-правовий (при здійсненні аналізу та співвідношенні зобов'язального та речового права, що дозволило охарактеризувати оренду – як різновид зобов'язального користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення), формально-юридичний (при визначенні інших зобов'язальних правових титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, при дослідженні поняття і видів речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, визначенні обмежених речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, моделювання (при розробці пропозицій та рекомендацій стосовно унормування цивільно-правового регулювання про право користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення). Виконане дослідження базувалося на поєднанні загальнонаукових та спеціальних правових методів з метою забезпечення комплексного підходу до аналізу проблем права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

*Нормативну основу дослідження становлять положення Цивільного кодексу України, Земельного кодексу України, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», інших нормативних актів.*

*Емпіричною основою дослідження є матеріали судової практики та опитування правників сільськогосподарських підприємств.*

**Наукова новизна результатів дисертаційної роботи** полягає в тому, що дисертація є комплексним науково-теоретичним дослідженням цивільно-правового регулювання права користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення. На основі проведеного дослідження автором сформульовано наступні положення, що містять елементи наукової новизни:

*вперше:*

- розкрито поняття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення у дуалістичному взаємозв'язку між речовим та зобов'язальним правом. Обґрунтовано, що користування земельною ділянкою є видом майнового права щодо вилучення майнових вигод (продукції, плодів, доходів) від земельної ділянки, яке встановлюється для конкретної особи та діє проти сторін договору, інших учасників зобов'язання (зобов'язальне право користування), або на користь відповідної земельної ділянки, що діє проти кожного, якщо інше не встановлено законом (речове право користування);

- учення про розмежування зобов'язального та речового права користування земельною ділянкою, іншим нерухомим майном. Обґрунтовано, що речове право користування земельною ділянкою, іншим нерухомим майном встановлюється на користь відповідного нерухомого майна і не може бути відокремлене від права власності на це нерухоме майно. Зобов'язальне право користування земельною ділянкою, іншим нерухомим майном встановлюється на користь конкретної особи і не може бути пов'язане з правом власності на це нерухоме майно. У зв'язку з цим доцільно внести зміни до ЦК України, доповнивши його ст. 181-1 ЦК України в такій редакції:

«Стаття 181-1 «Відмежування речового та зобов'язального права на нерухоме майно»

1. Речове право на нерухоме майно встановлюється на користь відповідного нерухомого майна і не може бути відокремлене від права власності на це нерухоме майно.

2. Зобов'язальне право на нерухоме майно встановлюється на користь конкретної особи і не може бути пов'язане з правом власності на це нерухоме майно»;

- запропоновано поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення та його законодавче закріплення у ЗК України як ділянки визначеної категорії земель та порядку їх використання, з визначеним колом

осіб, які можуть набувати її у власність та користування як нерухомий об'єкт, із встановленими законом загальними межами здійснення прав та особливостями постійного користування цією земельною ділянкою суб'єктами державної власності;

- встановлено особливості здійснення права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, що полягають у встановленні законом загальних умов використання, які за своєю правовою природою є межами здійснення права користування цією земельною ділянкою, таких як: пріоритетний режим використання (ч. 1 ст. 22 ЗК України), принцип пріоритетності вимог екологічної безпеки та забезпечення раціонального використання й охорони земель (ст. 5 ЗК України), особливий порядок охорони таких земель (п. б, п. д ст. 164 ЗК України), встановлення ускладненого порядку вилучення особливо цінних сільськогосподарських земель для інших потреб (ст. 150 ЗК України); встановлення обов'язку рекультивації земель (ст. 166 ЗК України); встановлення обов'язку відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва (статті 156, 157 ЗК України);

- запропоновано впровадження в право України зобов'язального та речового права оренди. Обґрунтовано, що зобов'язальне право орендаря користуватися земельною ділянкою на підставі договору встановлюється для конкретної особи та зі смертю орендаря (ліквідацією орендаря – юридичної особи) не передається правонаступнику (зобов'язальне право оренди); речове право оренди є речовим правом на чужу земельну ділянку, що встановлюється на користь відповідної земельної ділянки і не може бути відокремлене від права власності на цю земельну ділянку, надає орендареві право користуватися нерухомою річчю як власник (зокрема відчужувати право оренди, передавати в заставу (іпотеку) на підставі договору як підстави державної реєстрації переходу права оренди земельної ділянки, переважне право орендаря на отримання орендованої ділянки у власність), та зі смертю

орендаря (ліквідацією орендаря – юридичної особи) передається правонаступнику («речове право оренди»);

- запропоновано визнання права постійного користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення особистим (зобов'язальним) правом на нерухомі речі публічної сфери, оскільки такий правовий титул не відповідає ознакам речового права. Обґрунтовано необхідність віднесення земельних ділянок державної власності, які перебувають постійному користуванні, до речей публічної сфери.

У зв'язку з цим пропонується передбачити в ЦК України поділ речей публічної сфери та приватної сфери шляхом доповнення ЦК статтею 181-1 у запропонованій дисертантом редакції;

- обґрунтовано, що право довічного успадкованого користування земельною ділянкою є речовим правом на чужу земельну ділянку осіб, що набули це право у встановленому законом порядку, якого вони за законом не можуть бути позбавлені. Запропоновано передбачити в ЦК України, поряд із зобов'язальним правом оренди, спадкове право оренди шляхом доповнення ч. 1 ст. 395 «Види речових прав на чуже майно» ЦК України абзацом 5 такого змісту: «5) Спадкове право оренди земельної ділянки».

*удосконалено:*

- теоретичні положення щодо обмеження сфери дії права постійного користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення виправданою суспільною метою. Обґрунтовано, що право постійного користування земельними ділянками суперечить зобов'язанням України щодо адаптації вітчизняного законодавства до законодавства ЄС про конкуренцію (ст. 86.1 Угоди про заснування ЄС), згідно з яким надання права постійного користування може розглядатися як державна допомога, яка може надаватися, але в обмежених випадках і для певної виправданої суспільної мети. Цим зумовлена необхідність доповнення ст. 92 ЗК України та встановлення можливості надання земельних ділянок сільськогосподарського призначення в постійне користування лише для певної виправданої

суспільної мети, зумовленої публічно-правовими особливостями земельної ділянки (земельні ділянки загального користування, земельні ділянки, які становлять значний інтерес тощо), яка не може бути досягнута наданням земельних ділянок на підставі іншого правового титулу, передбаченого ЦК і ЗК України (речові права на чужу земельну ділянку, оренда тощо);

- теоретичні положення щодо права користування земельними ділянками суб'єктами права господарського відання та права оперативного управління. Обґрунтовано, що з огляду на публічно-правову природу (зазвичай встановлюються розпорядчим актом державного/комунального органу) і невідповідність ознакам обмеженого речового права (можуть припинятися за розсудом державного або комунального органу), доцільно відмовитися від передбачених чинним земельним законодавством права господарського відання та права оперативного управління об'єктами нерухомого майна (жилий будинок, інша будівля або споруда), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці державної, комунальної власності шляхом заміни цих прав їх функціональними аналогами – речовими правами на чужу земельну ділянку (суперфіцій, узуфрукт), орендою, управлінням об'єктом нерухомого майна.

- теоретичні положення щодо однакового застосування положень законів щодо речового та зобов'язального права користування земельними ділянками, іншим нерухомим майном на основі уніфікованого розуміння речового та зобов'язального права на нерухоме майно.

Обґрунтовано доцільність визначення поняття речового та зобов'язального права на нерухоме майно в ЦК України, що сприятиме уніфікованому підходу у визначенні переліку речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та ЗК України, шляхом внесення змін до ст. 395 ЦК України, п. 2 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ст.126 ЗК України;

*набули подальшого розвитку:*

- учення про співвідношення положень ЦК й інших законів України про речові права. Обґрунтовано доцільність закріплення пріоритету ЦК України перед іншим законами при встановленні речових прав, що сприятиме правовій визначеності, спрощенню порядку встановлення здійсненню та захисту цих прав, формуванню усталеної правозастосовної практики. Для цього доцільно внести зміни до ЦК України, а саме, викласти ч. 2 ст. 395 ЦК України в такій редакції: «Законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно. У разі встановлення законом інших речових прав, які суперечать положенням цього Кодексу, застосовуються відповідні положення цього Кодексу»;

- теоретичні положення щодо відповідальності власників/володільців земельних ділянок сільськогосподарського призначення за погіршення екологічної ситуації і природних якостей землі внаслідок збройної агресії російської федерації. Доведено доцільність звільнення власників/володільців земельних ділянок сільськогосподарського призначення від відповідальності за погіршення екологічної ситуації і природних якостей землі внаслідок збройної агресії російської федерації і закріплення цих положень у ЗК України у запропонованій дисертантом редакції;

- обґрунтовано доцільність перенесення права оренди (суборенди) земельної ділянки з абзацу першого пункту 2 частини першої ст. 4 Закону «речові права на нерухоме майно, похідні від права власності» до абзацу першого пункту 4 частини першої статті 4 Закону «обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості»;

- вчення про співвідношення загальних і спеціальних норм закону в контексті права користування земельними ділянками. Обґрунтовано, що при врегулюванні відносин, пов'язаних із емфітевзисом і суперфіцієм пріоритетними є норми спеціального законодавства перед загальним, яким є ЗК України перед ЦК України.

У зв'язку з цим пропонується ч. 1 ст. 102-1 ЗК України викласти у такій редакції: «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до законодавства».

**Теоретичне та практичне значення одержаних результатів** полягає у можливості використання визначених пропозицій та зроблених висновків: у науково-дослідній роботі: під час проведення подальших наукових досліджень у сфері забезпечення та реалізації права користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення; у нормотворчій діяльності: в процесі оновлення цивільного законодавства України та законодавства у сфері регулювання права користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення в Україні; у правозастосовній діяльності: при вирішенні судових спорів, пов'язаних із правом користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення; у освітній та навчально-методичній роботі: при вивченні та розробці навчальних дисциплін «Цивільне право України», «Земельне право України», а також відповідних спецкурсів, як і при підготовці підручників та навчальних посібників, методичних рекомендацій та інших навчально-методичних матеріалів.

**Особистий внесок здобувача.** Усі сформульовані у дисертації висновки та положення ґрунтуються на особистих дослідженнях автора.

**Апробація результатів дисертації.** Основні положення дисертації обговорено на таких науково-практичних заходах: на III Міжнародній науково-практичній конференції «Правове забезпечення соціальної безпеки в умовах євроінтеграційних процесів» (м. Київ, 16 листопада 2022 р.); на III Міжнародній конференції «Приватно-правові та публічно-правові відносини: проблеми теорії та практики» (м. Кропивницький, 06 жовтня 2023 року); на

Всеукраїнській науково-практичній онлайн-конференції «Приватно-правові аспекти відбудови України на шляху європейської інтеграції» (м. Дніпро, 12 грудня 2023 р.); науково-практичного круглого столу «Соціальне спрямування економічної діяльності в умовах викликів воєнного стану та повоєнного відновлення в Україні: правові та організаційні проблеми» (м. Київ, 30 листопада 2023 р.); круглого столу «Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах» (м. Харків, 22 лютого 2024 р.), Четвертій Всеукраїнській науково-практичній конференції здобувачів та викладачів закладів вищої освіти «Правовий дискурс». (м. Черкаси, 10 жовтня 2024 р.).

Результати дисертаційного дослідження впроваджено в освітній процес \_\_\_\_\_ (Акт впровадження № XX від XX \_\_\_\_ 202X р.), а також можуть бути враховані під час здійснення повноважень (Акт впровадження б/н).

**Публікації.** Основні висновки та положення дисертаційної роботи відображено у десяти публікаціях, з яких: чотири – у виданнях, що включені до переліку наукових фахових видань, затверджених Міністерством освіти та науки України (категорія «Б») та шість – у збірниках тез доповідей на науково-практичних заходах.

**Структура дисертації.** Структура дисертаційної роботи обумовлена метою, та завданнями дослідження. Робота складається із анотації, переліку умовних позначень, вступу, трьох розділів, що охоплюють 7 підрозділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг дисертації становить 215 сторінок, з котрих список використаних джерел з 224 найменувань на 27 сторінках та додатки на 3 сторінках.

# **РОЗДІЛ І. ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

## **1.1. Поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення**

Виробництво товарної сільськогосподарської продукції значною мірою пов'язане з використанням окремих земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом передання їх в оренду, емфітевзис, для забудови, встановлення земельного сервітуту тощо, що зумовлює актуальність правових аспектів щодо визначення поняття та ознак цього виду земельних ділянок. Так, при організації на земельній ділянці сільськогосподарського виробництва необхідно дотримуватися певних вимог щодо екологічного законодавства в частині захисту її від забруднення або проведення рекультивації, при здаванні земельної ділянки в оренду або суборенду у відповідному договорі слід чітко визначати умову її використання за цільовим призначенням, при зведенні на ділянці будівель та споруд виконувати низку інших вимог як сільськогосподарського так і будівельного характеру та ін. Тобто, необхідно визначати критерії віднесення певної земельної ділянки до встановленої чинним законодавством категорії земель.

Своєчасне вирішення окреслених правових питань дає можливість уникнути настання відповідальності за псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами; розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель; невиконання вимог щодо

використання земель за цільовим призначенням; непроведення рекультивації порушених земель; знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень та ін.

Крім того, поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення є важливим для впорядкування відносин між орендарем та орендодавцем такої земельної ділянки, адже їх відносини опосередковуються за допомогою відповідного договору оренди. Окремі питання земельних відносин у частині права користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення суб'єктами господарювання у своїй діяльності розглядали А. Барабаш, В. Кравченко, В. Кур'ян, А. Мірошніченко, В. Ставнюк, Т. Третяк, та ін. [6, 56, 79, 178].

Питання, пов'язані з правом користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення знаходяться в сфері наукових інтересів вчених-цивілістів Карпенко Р.В., Балагурак В.В., Корнеєва Ю.В., Сидор В.Д., Ільків О., Яворської О. [38, 47, 177, 34, 212] та ін.

Питання, що стосуються поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення, порядку її використання, відновлення, встановлення відповідальності за порушення в сфері земельних відносин постійно стають предметом як наукового так і практичного інтересу [61, 85, 206, 45, 67, 21].

Разом з тим, враховуючи ретельне дослідження окремих питань користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, після запровадження механізму обігу земель і змін у цьому механізмі які відбулися з 01.01.2024 року, нещодавно внесених змін у відповідне законодавство в частині можливості вилучення з постійного користування земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності за рішенням Кабінету Міністрів України без згоди державних підприємств, установ, організацій та без згоди органів (організацій), до сфери управління (відання) яких вони належать, і передачі у постійне користування іншим державним підприємствам (27.07.2023 року) набуває додаткової актуальності

та необхідності проведення дослідження проблематики про поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Аналізуючи нормативно-правову базу, що має згадку земельної ділянки сільськогосподарського призначення слід виділити основні законодавчі акти: ЗК України, Закон України «Про оренду землі», Закон України «Про охорону земель», ЦК України та ін. При цьому, жоден нормативний акт не містить визначення поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Разом з тим, відповідне чинне законодавство постійно використовує правовий термін «земельна ділянка».

У ч. 1 ст. 79 ЗК України визначено, що під земельною ділянкою розуміється частка земної поверхні на якій є визначені межі, існує її розташування у визначеному місці, і є певний набір прав щодо такої ділянки.

Закон України «Про охорону земель» не містить визначення поняття земельної ділянки, але згадує степову ділянку, яка вкрита багаторічною трав'яною рослинністю переважно злаковими, полиново-злаковими, різнотравно-злаковими та лучно-степовою рослинністю, що формується при недостатньому зволоженні. Відсутнє визначення поняття земельної ділянки в Законах України «Про землеустрій» і «Про державний земельний кадастр».

Відповідно до ч. 3 ст. 2 ЗК України об'єктами земельних відносин виступають землі, земельні ділянки, земельні частки (паї) та права на них [25].

Як зазначає В.Д. Сидор, від ознак земельної ділянки залежать виконувані нею функції – в сільському господарстві слід розглядати її як основний засіб виробництва, а також невід'ємної складової оточуючого навколишнього природного середовища та певного базису просторово-територіального характеру. Вони визначаються за категорією земель, до якої належить та чи інша земельна ділянка, а також дозволені чинним законодавством межі її використання [177, с. 100]. Відповідь щодо категорій земель наведена в ч.1 ст. 19 ЗК України відповідно до якої землі України за

основним цільовим призначенням поділяються на категорії, серед яких є землі сільськогосподарського призначення.

Нежевело В.В. наголошує, що існуючі проблеми юрисдикційного регулювання земельних відносин при застосуванні понять «земля» та «земельна ділянка», як об'єкту земельних відносин, є можливість розв'язати за допомогою спрямованого зазначення в чинному законодавстві, яке регулює відповідні земельні відносини, поняття саме «земельна ділянка» (а не «земля»), як належного об'єкту правового регулювання з критеріями спроможного на самостійне відчуження такого предмету нерухомості [92, с. 59].

У літературі звертається увага на співвідношення категорій «земля» та «земельна ділянка». Так, А. Попов зазначає, що в теорії земельного права та відповідних законах існує точка погляду, згідно з якою «земля» та «земельна ділянка» співвідносяться як ціле та частина. Ця точка погляду ґрунтується на тому, що земля виступає як загальний об'єкт правовідносин, що складаються з приводу землі, а земельна ділянка виступає у якості безпосереднього об'єкта, індивідуально визначена частка земельної території. Отже, з цього слідує висновок, що земельна ділянка входить до більш загального поняття «земля», яка у свою чергу, може ділитися на частини (ділянки) та здійснювати відведену їй функцію [109, с. 34].

Запропоноване визначення об'єкта земельних відносин дає підставу для висновку, що поняття земельна ділянка сільськогосподарського призначення та землі сільськогосподарського призначення співвідносяться як частка і ціле, а тому неможна ототожнювати земельну ділянку сільськогосподарського призначення та землі сільськогосподарського призначення.

Законом визначено перелік видів земель сільськогосподарського призначення. Відповідно до ст. 22 ЗК України землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, які надані для здійснення виробництва сільськогосподарської продукції, виконання

сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей. Законодавцем визначено, що землі сільськогосподарського призначення включають в себе сільськогосподарські угіддя до яких відносять пасовища, багаторічні насадження, перелоги, сіножаті, рілля; несільськогосподарські угіддя, що включають господарські шляхи, полезахисні лісові смуги, інші захисні насадження, прогони, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під об'єктами виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції та ін.

При цьому слід погодитися з П.Ф. Кулиничем, який зазначає, що закріплене в ЗК України визначення поняття земель сільськогосподарського призначення є надто вузьким, суто виробничосільськогосподарським і не відображає всіх функцій такої категорії земель, які вони виконують на сучасному етапі існування суспільства [53, с. 208].

У ст. 19 Закону України «Про оренду землі» йдеться про оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для різних напрямів виробництва у сфері сільського господарства. Визначаючи мету оренди ділянки Закон також як і Кодекс не надає визначення цього поняття [163].

У ст. 28 ЗК України згадуються земельні ділянки сільськогосподарських підприємств проте без конкретизації, що входить до їх складу. Ст 37-1 ЗК України визначає особливості використання та розпорядження земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, а також полезахисними лісовими смугами, які обмежують такий масив. У ч. 1 згаданої статті визначається, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення, призначені для ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства, і

при цьому вони розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення, можуть використовуватися власником таких земельних ділянок чи землекористувачем також для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без зміни цільового призначення цих ділянок.

Отже, всім земельним ділянкам сільськогосподарського призначення властива спеціальна ознака цільового призначення цих земельних ділянок шляхом використання їх власниками, землекористувачами для ведення товарного виробництва сільськогосподарської продукції у визначених законом організаційних формах (зокрема, особисте селянське господарство, фермерське господарство, господарське товариство), або наявність тісного зв'язку земельних ділянок із виробництвом цієї продукції, які забезпечують (сприяють) виробництву цієї продукції. Зазначена властивість є особливою ознакою цього виду земельних ділянок, яка вирізняє їх від інших видів земельних ділянок.

Поряд із особливими ознаками, земельні ділянки сільськогосподарського призначення характеризують їх загальні ознаки як різновиду нерухомого майна. За цим критерієм земельні ділянки сільськогосподарського призначення є видом земельних ділянок як нерухомості та об'єкта цивільних прав, що зумовлює необхідність виявлення загальних ознак цих земельних ділянок як нерухомого майна.

У зв'язку з цим, слід зупинитися на визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Глава 27 ЦК України присвячена праву власності на землю (земельну ділянку), проте в ч. 2 ст. 373 визначається, що право власності на землю (земельну ділянку) здійснюється та набувається на підставах, визначених законодавством [196].

Поняття земельної ділянки як об'єкта цивільних прав передбачено положеннями ст.ст. 177-178 ЦК України, згідно з якими як об'єкти цивільних прав можуть бути речі, окремі матеріальні/нематеріальні блага, при цьому вони можуть вільно переходити від однієї особи до іншої при відчуженні, правонаступництві, спадкуванні в інший спосіб, якщо вони не виключені з

цивільного обігу, або не є обмеженими в ньому, і відповідно не виступають невід'ємними від фізичної або ж юридичної особи.

У ст. 79-1 ЗК України земельна ділянка визначається як об'єкт цивільних прав, однак для цього необхідно виконати певну сукупність дій, яка полягає у формуванні земельної ділянки, що передбачає визначення площі такої земельної ділянки та її меж, подальше відображення зазначених даних та іншої інформації про таку ділянку в Державному земельному кадастрі.

Відповідно до ст. 50 Закону України «Про землеустрій» і ст. 34 «Про державний земельний кадастр» при визначенні площі, а також меж земельної ділянки відбувається підготовка певної землевпорядної документації, а така документація розробляється у разі оформлення права власності вперше або у випадку користування, наприклад, оренди, або ж у разі необхідності зміни цільового призначення земельної ділянки тощо. [158, 151].

Згідно з ч. 1 ст. 21 Закону України «Про державний земельний кадастр» внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру проводиться на підставі відповідної документації із землеустрою щодо формування земельних ділянок – у випадках, визначених статтею 79-1 ЗК України, при їх формуванні і відповідно до ч. 1. ст. 24 Закону України «Про державний земельний кадастр» підтверджується здійсненням державної реєстрації земельної ділянки при її формуванні за певною процедурою, а саме: відкриттям Поземельної книги на таку ділянку [151].

Окремо зазначимо, що відповідно до ч. 13 статтею 79-1 ЗК України земельна ділянка припиняє своє існування у якості об'єкту цивільних прав, і скасовується державна реєстрація в разі здійснення поділу чи об'єднання кількох земельних ділянок; відміну державної реєстрації земельної ділянки у результаті прийняття відповідного судового акту, яким визнається незаконною така державна реєстрація; у випадку, коли речове право на земельну ділянку, яка зареєстрована в Державному земельному кадастрі згідно з законодавством, не було зареєстровано у строк до одного року і така

вина виникла на боці заявника; прийняття судового акту про скасування державної реєстрації земельної ділянки допускається виключно з одночасним припиненням таким судовим актом усіх речових прав, їх обтяжень, зареєстрованих щодо такої ділянки (у випадку наявності таких прав чи обтяжень) [25].

У цивілістичній літературі до ознак земельної ділянки відносять частину земної поверхні, яка відмежована від інших ділянок, в установленому порядку, з установленими щодо неї правами та обов'язками та мають певні технічні, економічні, правові та факультативні характеристики [83, с. 52; 86, с. 176-179; 170, с. 829; 101, с. 108].

Земельну ділянку сільськогосподарського призначення характеризують особливості набуття та здійснення прав на цю категорію земель, такі як пріоритетний режим використання (ч. 1 ст. 22 ЗК України), принцип пріоритетності вимог екологічної безпеки та забезпечення раціонального використання й охорони земель (ст. 5 ЗК України), особливий порядок охорони таких земель (п. б, п. д ст. 164 ЗК України), встановлення ускладненого порядку вилучення особливо цінних сільськогосподарських земель для інших потреб (ст. 150 ЗК України); встановлення обов'язку рекультивації земель (ст. 166 ЗК України); встановлення обов'язку відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва (статті 156, 157 ЗК України).

Поряд із поняттям, правовий режим земель сільськогосподарського призначення характеризують особливості набуття та здійснення прав на ці земельні ділянки, зокрема на земельні ділянки сільськогосподарського призначення поширюється встановлений цим Кодексом пріоритетний режим використання, дотримання вимог екологічної безпеки та забезпечення раціонального використання й охорони земель [75, с. 113; 52, с. 48; 59, с. 83 – 87].

Земельну ділянку сільськогосподарського призначення характеризують досліджені особливості набуття та здійснення права користування цією

категорією земельних ділянок, що полягають у встановленні законом загальних умов використання, які за своєю правовою природою є межами здійснення права користування цією земельною ділянкою, таких як: пріоритетний режим використання (ч. 1 ст. 22 ЗК України), принцип пріоритетності вимог екологічної безпеки та забезпечення раціонального використання й охорони земель (ст. 5 ЗК України), особливий порядок охорони таких земель (п. б, п. д ст. 164 ЗК України), встановлення ускладненого порядку вилучення особливо цінних сільськогосподарських земель для інших потреб (ст. 150 ЗК України); встановлення обов'язку рекультивації земель (ст. 166 ЗК України); встановлення обов'язку відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва (статті 156, 157 ЗК України).

У зв'язку з цим, пропонується доповнити ст. 22 ЗК України частиною 6 у такій редакції: «Землі, придатні для потреб сільського господарства, надаються насамперед, для потреб сільськогосподарського використання, із дотриманням вимог екологічної безпеки та забезпечення раціонального використання й охорони земель. Для інших потреб, не пов'язаних із веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно землі несільськогосподарського призначення або сільськогосподарські угіддя гіршої якості відповідно до положень статей 5, 23 цього Кодексу.

Землі сільськогосподарського призначення можуть бути надані для несільськогосподарських потреб у разі, якщо суспільна вигода від цього перевищуватиме завдану шкоду та відсутня інша можливість (альтернативний варіант) задоволення несільськогосподарських потреб, для яких надається земельна ділянка.

Права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення здійснюються з дотриманням встановленого законом особливого порядку охорони таких земель (п. б, п. д ст. 164 ЗК України), вилучення особливо цінних сільськогосподарських земель для інших потреб (ст. 150 ЗК України), обов'язку рекультивації земель (ст. 166 ЗК України) та обов'язку

відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва (ст. 156, 157 ЗК України), інших особливостей здійснення прав, встановлених цим Кодексом, іншими законами».

Проведений системний аналіз зазначених законодавчих положень та поглядів науковців дає підстави для висновку, що чинне законодавство хоч і не містить визначення поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення, проте містить певні ознаки, які дають можливість виявити окремі ознаки такої ділянки – це земельні ділянки сільськогосподарського призначення, призначені для ведення особистого селянського господарства, фермерського господарства, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення та можуть використовуватися їх власником, землекористувачем для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Зокрема, до таких ознак варто віднести визначення її площі та меж, внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Зазначені ознаки дають підстави вести мову про те, що така земельна ділянка буде виступати об'єктом цивільних прав, тобто матеріальним благом, яке може вільно відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування або іншим чином.

У свою чергу, ст. 130 ЗК України визначає, хто може набувати права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення відносячи до них громадян та юридичних осіб України, при цьому встановлюючи певні обмеження щодо порядку створення таких юридичних осіб, обмеження відносно суб'єктного складу учасників (акціонерів, членів) таких осіб, а саме, тільки громадяни України чи/або держава, чи/або територіальні громади.

У ст. 79-1 ЗК України зазначається, що земельна ділянка може виступати як об'єкт цивільних прав тільки з моменту її формування (за виключенням суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок), а також здійснення реєстрації права власності на неї державою. Момент виконання певних процедурних моментів передбачає, що земельна ділянка є

сформованою, а такі процедурні моменти передбачають присвоєння кадастрового номера, визначення її площі та меж, відображення цих відомостей у Державному земельному кадастрі.

Отже, для визнання земельної ділянки сформованою необхідно виконати встановлену законом низку заходів правового, геоінформаційного, землевпорядного та іншого характеру. За своєю цивільно-правовою природою кожна із зазначених вище умов формування земельної ділянки як об'єкту цивільних прав (визначення площі земельної ділянки, меж і внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру) доцільно розглядати як юридичні факти, послідовне настання яких має своїм наслідком виникнення земельної ділянки як об'єкту цивільних прав.

Такий підхід знайшов певною мірою відображення в доктринальному визначенні поняття земельної ділянки як частини земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [27, с. 7; 89, с. 212; 26, с. 9].

При цьому, учасникам цивільних відносин, які використовують чи мають намір використовувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення необхідно враховувати необхідність дотримання режиму цільового призначення такої ділянки, а суб'єктам державної форми власності, що здійснюють свою діяльність на таких ділянках окремо слід зважати на встановлені в законі особливості.

Відповідно до абз. 2 ч. 2 ст. 149 ЗК України земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності за рішенням Кабінету Міністрів України можуть вилучатися з постійного користування державних підприємств, установ, організацій без їхньої згоди та без згоди органів (організацій), до сфери управління (відання) яких вони належать, і передаватися у постійне користування іншим державним підприємствам.

Разом з тим, в абз. 1 ч. 2 ст. 149 ЗК України передбачено, що вилучення земельних ділянок здійснюється за письмовою згодою землекористувачів, а в разі незгоди землекористувачів – у судовому порядку, крім випадків,

передбачених абзацом другим цієї частини. Тобто, обов'язковою умовою вилучення земельних ділянок є або згода землекористувачів, або шляхом звернення до судових установ з прийняттям відповідного судового рішення про таке вилучення.

Отже, запропонована правова конструкція вступає в суперечність із ч. 4 ст. 13 Конституції України, відповідно до якої держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання і усі суб'єкти права власності рівні перед законом. Крім того можна звернутися до ще чинного законодавчого акту – ч. 2 ст. 31 Господарського кодексу України (надалі – ГК України) яким встановлено, що здійснення дискримінації суб'єктів господарювання є неприпустимою, а запропонована правова конструкція підпадає під визначення, що міститься в ч. 1 ст. 31 ГК України, відповідно до якого дискримінацією суб'єктів господарювання органами влади визнається встановлення заборон чи обмежень стосовно окремих суб'єктів господарювання.

З урахуванням викладеного відносно державних підприємств, установ, організацій визначені дискримінаційні умови користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення і це питання потребує свого окремого вивчення та додаткового опрацювання.

Л. Марченко зазначає, що після проведення земельної реформи в Україні залишилось у державному підпорядкуванні ще немало сільськогосподарського угідь. Однак, володіючи сотнями тисяч гектарів землі, держава на сьогодні не має від них ніякого зиску. Тому було вирішено вилучити державну землю в установ, які нею користуються, і віддати її в оренду. Влада створивши Фонд аграрних інвестицій, ставить на меті, щоб він став орендарем цієї землі, і який здаватиме її в суборенду [71]. Але, разом з тим, залишаються відкритими питання, які саме земельні ділянки будуть вилучені негайно, які пізніше, а які взагалі залишаться у постійному користуванні первісних отримувачів і на що розраховувати таким суб'єктам у яких ці ділянки знаходяться у постійному користуванні.

Водночас, слід погодитися з Н. Мамченко, що вилучення земельних ділянок із постійного користування державного підприємства, установи, організації не припиняє права власності держави на такі земельні ділянки [67], разом з тим це створює певні складності у плануванні, прогнозуванні та провадженні діяльності суб'єктами зазначеної форми власності, і як ми зазначили вище – суперечить основному Закону країни.

З урахуванням зазначеного та проведених раніше досліджень [214, 217] пропонуємо визначити поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення як земельну ділянку визначеної категорії земель і порядку їх використання, з визначеним колом осіб, які можуть набувати її у власність та користування як нерухомий об'єкт після формування земельної ділянки як об'єкту цивільних прав, а саме – визначення її площі, меж і внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру, з особливостями такого набуття та користування нею суб'єктами державної форми власності. У зв'язку з цим, пропонуємо доповнити ст. 22 ЗК України ч. 4, 6 зазначеного змісту.

**Висновки.** Чинне законодавство встановлює певні правила користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Разом з тим, таке законодавство не містить визначення поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Отримані результати дослідження дають підстави для таких висновків.

Поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення та земель сільськогосподарського призначення співвідносяться як частка і ціле. У зв'язку з цим не можна ототожнювати земельну ділянку сільськогосподарського призначення та землі сільськогосподарського призначення. В останньому випадку йдеться про більш широке поняття, яке включає земельну ділянку як об'єкт цивільних прав та землю як визначену категорію, на якій можна здійснювати ту чи іншу діяльність в залежності від її цільового призначення.

Законами України встановлено, що земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера, а формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Законодавством визначено перелік осіб, які можуть набувати право власності та користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

До законодавства внесено зміни стосовно режиму користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення суб'єктами державної форми власності. Щодо державних підприємств, установ, організацій встановлені дискримінаційні умови користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Пропонується доповнити ст. 22 ЗК України частиною 4 в наступній редакції: земельна ділянка сільськогосподарського призначення – це ділянка визначеної категорії земель та порядку їх використання, з визначеним колом осіб, які можуть набувати її у власність та користування як нерухомий об'єкт, з встановленими законом загальними межами здійснення прав та особливостями постійного користування цією земельною ділянкою суб'єктами державної власності. Разом з тим, окремі з питань що стосуються земельної ділянки сільськогосподарського призначення потребують проведення подальших наукових розробок в цьому напрямі.

Пропонується доповнити ст. 22 ЗК України частиною 6 у такій редакції: «Землі, придатні для потреб сільського господарства, надаються насамперед, для потреб сільськогосподарського використання, із дотриманням вимог екологічної безпеки та забезпечення раціонального використання й охорони земель. Для інших потреб, не пов'язаних із веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно землі несільськогосподарського призначення або сільськогосподарські угіддя гіршої якості відповідно до положень статей 5, 23 цього Кодексу.

Землі сільськогосподарського призначення можуть бути надані для несільськогосподарських потреб у разі, якщо суспільна вигода від цього перевищуватиме завдану шкоду та відсутня інша можливість (альтернативний варіант) задоволення несільськогосподарських потреб, для яких надається земельна ділянка.

Права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення здійснюються з дотриманням встановленого законом особливого порядку охорони таких земель (п. б, п. д ст. 164 ЗК України), вилучення особливо цінних сільськогосподарських земель для інших потреб (ст. 150 ЗК України), обов'язку рекультивації земель (ст. 166 ЗК України) та обов'язку відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва (ст. 156, 157 ЗК України), інших особливостей здійснення прав, встановлених цим Кодексом, іншими законами».

## **1.2. Система і класифікація правових підстав набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення**

Після здобуття нашою державою незалежності, вже понад три десятиліття відбувається побудова загальної системи користування земельними ділянками та земельними ділянками сільськогосподарського призначення зокрема.

Систему правових підстав набуття права користування земельними ділянками становлять визначені законом юридичні факти, з настанням яких користувач набуває право користування цією земельною ділянкою. Правові підстави набуття права користування цими земельними ділянками передбачені ЦК України, ЗК України, Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

Ця система містить низку правових підстав набуття такого права користування. Наявна на сьогодні система має певні недоліки у частині захисту прав та охоронюваних законом інтересів осіб, що набувають чи набули право користування земельними ділянками. Зазначені недоліки системи викликані, з одного боку, недосконалістю законодавства, а з іншого – можливістю використовувати ці недоліки на свою користь недобросовісними учасниками відносин у цій сфері. Тим більше ця система потребує удосконалення з огляду на науково-технічний прогрес та розвиток технологій, який дозволяє більш дієвими способами фіксувати право користування земельними ділянками, що, у свою чергу, забезпечує більш дієвий захист прав та інтересів зацікавлених осіб. Додаткові питання щодо набуття права користування земельними ділянками виникають також з огляду на запроваджений військовий стан, активні бойові дії та тимчасову окупацію окремих територій держави.

Земельна ділянка сільськогосподарського призначення може використовуватися за різними напрямками. Основні з них – це організація сільськогосподарського виробництва, передання в оренду або суборенду, зведення на ній будівель та споруд, фермерське господарство, особисте селянське господарство, закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) тощо.

Використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення за вказаними напрямками може викликати багато питань, пов'язаних із порядком і строком організації сільськогосподарського виробництва, взаємин орендаря та орендодавця, орендаря, суборендаря та орендодавця, можливості здійснення будівництва на таких земельних ділянках та ін. Тим більше таких питань постає у разі порушення встановлених умов використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Окреме місце займають питання дотримання вимог екологічного та земельного законодавства, питання можливості набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення фізичними чи

юридичними особами як резидентами так і нерезидентами, позбавлення права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та низка інших питань схожого супутнього характеру.

Від правильного вирішення окресленої проблематики на підставі чітко визначеного законодавства залежить побудова зрозумілих та прозорих правил гри на цьому ринку, сприяння залученню інвестицій в сільськогосподарську сферу, збереження якості земельного фонду та запобігання зменшенню кількості площ земельних ділянок сільськогосподарського призначення внаслідок зміни їх цільового призначення.

Окремі з цих питань у своїй дослідженнях розглядали як науковці, так і представники правозастосовної сфери. Зрозуміло, що окреслені питання стають предметом певних суперечок між органами державної влади, місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами, вирішення яких відбувається в судовому та позасудовому порядку.

У свою чергу, вирішення таких питань в судовому порядку також має складну систему, оскільки вони можуть вирішуватися в судах загальної юрисдикції, адміністративних чи господарських юрисдикціях. Серед останніх праць у цьому напрямі варто зазначити роботи вчених у сфері земельного права, дослідників в галузі цивільного, господарського та адміністративного права Р. Гнідан, Д.Ю. Кондратенко, Р. Крупник, Р.М. Курильцев, В.В. Нежевело, К.І. Рибалка, Т. Харитонова, В. Швець, Е. Юрченко, та ін. [14, 40, 50, 43, 91, 171, 187, 204, 211]. Такий широкий науковий інтерес викликаний соціальною складовою та складністю суспільних відносин, що мають місце при набутті права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Крім наукового та практичного інтересу окреме місце займає аналіз відповідної судової практики. Судова практика щодо набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення також має певну специфіку

формування, є суперечливою та мінливою, з різними правовими позиціями, тому її аналіз також дозволяє поглянути на систему правових підстав набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення під різними кутами.

З аналізу нормативно-правової бази, що врегульовує питання набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення визначаються положеннями низки законодавчих актів, зокрема: Конституцією України, ЦК України, ЗК України, Законом України «Про оренду землі», Законом України «Про землеустрій», Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», Законом України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» та ін. [42, 196, 25, 163, 158, 153, 165, 162].

Основний Закон, а саме ч.1 ст. 14 закріплює, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Відповідно, така особлива увага держави до землі та визначення її основним національним багатством потребує наявності чітко визначеного механізму щодо набуття права користування земельними ділянками в цілому та сільськогосподарського призначення зокрема.

Така сама норма міститься в ч. 1 ст. 1 ЗК України. Звернення до розділу VI Глави 26 ЗК України забезпечує розуміння особливої охорони земель державою. Відповідно до ст. 162 ЗК України під охороною земель розуміється здійснення комплексу різнопланових заходів економічного, правового, організаційного та інших, метою яких є запровадження раціонального використання земель, усунення передумов для необґрунтованого вилучення земель сільськогосподарського призначення, захист від шкідливого впливу людини, відновлення та покращення родючості ґрунтів, забезпечення особливого режиму використання земель, які мають природоохоронне, історико-культурне, рекреаційне призначення тощо [25].

Щодо наведеної правової конструкції слід зазначити наявність невизначених формулювань та оціночних понять, що свідчить про не зовсім вдалу юридичну техніку, яка залишає певні сірі зони і не дає відповіді на питання щодо того, в чому полягає особлива охорона основного національного багатства.

Ст. 36 Закону України «Про охорону земель» визначає, що охорона земель на землях сільськогосподарського призначення виконується шляхом запровадження різнопланових заходів, спрямованих на забезпечення схоронності продуктивності сільськогосподарських угідь, зростання екологічної стійкості та родючості ґрунтів таких земель, обмеження втрати таких земель у випадках переведення їх для несільськогосподарських потреб у разі вилучення чи викупу. Окремо закріплюється, що зміна цільового призначення земель сільськогосподарського призначення можлива лише у разі обґрунтування доцільності такої зміни у визначеному законодавством порядку. Законодавцем ставиться за пріоритет максимальне збереження продуктивних земель при вилученні земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб [164]. Як вбачається з цієї норми, вона також не забезпечує чіткої відповіді стосовно механізму особливої охорони державою землі.

Підстави набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення передбачені положеннями глав 15, 16, 16-1, 19, 20 та 21 ЗК України. Глава 15 визначає право постійного користування землею. Ст. 92 встановлено, право постійного користування земельною ділянкою як можливість володіння та користування земельною ділянкою, що перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення визначеного строку.

Правовою підставою виникнення права постійного користування землею є момент державної реєстрації цих прав і оформлений відповідно до чинного законодавства.

О. Кулинич і В. Пристай зазначають, що право постійного користування землею – радянський рудимент, яке не лише жодним чином не стимулює розвиток аграрної галузі, а й створює неконкурентні умови та підґрунтя для корупції [51, 143].

Слід погодитися з вказаними дослідниками, що право постійного користування землею не надає володільцю цього правового титулу можливості щодо розпорядження такою землею. Це підтверджено рішенням Конституційного суду України №5-рп/2005 від 22.09.2005 року по справі №1-17/2005 (справа про постійне користування земельними ділянками), яким встановлено, що суб'єктивне право постійного користування земельною ділянкою має суттєві відмінності від суб'єктивного права власності на землю, а також суб'єктивного права оренди. Принаймні власники землі та орендарі маючи повноваження відносно володіння та використання водночас мають повноваження розпорядження земельними ділянками (орендарі шляхом наявності права передачі земель у суборенду за згодою власника), а постійні користувачі не мають такого обсягу можливостей [173].

Разом з тим, КСУ визначає у їх праві на землю низку певних відмінностей та вигод: право постійного землекористування не має строку і може бути припинене тільки з підстав, які передбачені у відповідному законодавстві, тоді як в орендних відносинах чітко визначений строк користування є суттєвою умовою для укладення договору; обсяг прав та обов'язків постійних землекористувачів визначені у законодавстві, і їх розширення чи звуження не може мати місце в договірному порядку; постійні землекористувачі сплачують земельний податок, розмір якого визначається відповідно до закону, така ж особливість притаманна землевласникам, тоді як при оренді орендна плата має договірний характер, для постійних користувачів земельні ділянки передаються шляхом відведення безоплатно і в подальшому це право посвідчується видачею державного акта на право постійного користування; стягнення оплати відбувається тільки при виготовленні технічної документації на земельну

ділянку, та здійснюється шляхом укладення відповідного договору із землевпорядною організацією, яка уповноважена на здійснення таких дій.

Проте, як було зазначено вище, цей правовий титул на сьогодні несе в собі певні загрози для розвитку аграрної галузі, оскільки призводить до пошуку певних схем використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для передачі у користування третім особам шляхом укладення договорів про спільний обробіток ділянок або спільне користування та ін. О. Кулинич пропонує чотири варіанти вирішення наявної проблеми: відмовитись в повному обсязі від інституту права постійного користування землею з переоформленням його на оренду; переоформити право постійного користування, яке належить державним чи комунальним підприємствам, установам, організаціям, на право власності вказаних юридичних осіб; замінити право постійного користування землею для державних і комунальних підприємств правами оперативного управління та господарського відання, а для інших суб'єктів – орендою; надати державним і комунальним підприємствам, установам, організаціям, які є постійними користувачами земельних ділянок, право на передачу таких ділянок в оренду [51].

У той самий час, два з запропонованих варіантів були визначені пунктом 6 розділу X «Перехідні положення» ЗК України, в якому йшлося щодо зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або право оренди. Проте, вже згаданим рішенням КСУ таке положення було визнано неконституційним, з огляду на відсутність відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення і тому, на сьогодні, маємо таку проблему, викликану неякісною юридичною технікою при розробці вказаного положення ЗК України.

На нашу думку, найбільш оптимальним вирішенням цієї проблеми є перебудова законодавства таким чином, щоб право постійного користування зникло як правова підстава набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Наша позиція

обґрунтовується тим, що в умовах, які передбачають відкриття ринку землі повинні існувати чіткі та прозорі правила гри. Встановленню таких правил заважає наявність великої кількості земель сільськогосподарського призначення у державній та комунальній власності. На сьогодні, майже чверть цих земель перебуває у державній та комунальній власності. Перебування землі у цих видах власності не надає державі великих дивідендів. Як зазначає В. Пристай, поточне господарювання суб'єктів зазначених форм власності характеризується багатьма недоліками, серед яких: відсутність можливості прозоро та у визначений законом спосіб передати с/г землі вторинному користувачу (в оренду, суборенду); лобювання інтересів третіх осіб у вигляді можливості бездокументарного використання землі; «тіньова оренда»; зниження родючості та обсягів врожаю для продажу такої необлікованої продукції за готівку; незаконне відчуження державної землі. За три десятки років такі державні с/г підприємства нажили слави малоефективних, низькомаржинальних та збиткових, а на додаток ще й обросли корупційними скандалами та кримінальними справами [143].

На нашу думку, після виключення такого інституту, як право постійного користування землею, всі суб'єкти, які користувалися земельними ділянками сільськогосподарського призначення на цій підставі мають переоформити його на право оренди, але вже з дотриманням загальної процедури – тобто шляхом відкритих торгів. Для запровадження цих змін таким суб'єктам необхідно надати перехідний період у один рік, в який вони би визначилися щодо доцільності отримання таких ділянок у користування на умовах оренди. Тим більше, ми зазначали в першому підрозділі, що державна форма власності із внесеними змінами зазнає дискримінаційного підходу в плані використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а отже, право оренди має убезпечити таких користувачів від непрогнозованого вилучення земельних ділянок. Отже, пропонується внести зміни до ЗК України шляхом виключення ст. 92 ЗК України.

Право постійного користування земельними ділянками суперечить зобов'язанням України щодо адаптації вітчизняного законодавства до законодавства ЄС про конкуренцію (ст. 86.1 Угоди про заснування ЄС), згідно з яким надання права постійного користування може розглядатися як державна допомога, яка може надаватися, але в обмежених випадках і для певної виправданої суспільної мети. Цим зумовлена необхідність гармонізації цих положень законодавства ЄС з положеннями ЗК України шляхом доповнення ст. 92 ЗК України та встановлення можливості надання земельних ділянок сільськогосподарського призначення в постійне користування лише для певної виправданої суспільної мети, зумовленої публічно-правовими особливостями земельної ділянки (земельні ділянки загального користування, земельні ділянки, які становлять значний суспільний інтерес тощо), яка не може бути досягнута наданням земельних ділянок на підставі іншого правового титулу, передбаченого ЦК і ЗК України (речові права на чужу земельну ділянку, оренда тощо). Таким чином, альтернативним варіантом вирішення питання, пов'язаного із сферою дії права постійного користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення може бути обґрунтування у законодавстві такого поняття, як досягнення виправданої суспільної мети.

На додаток до цього, також вважаємо за необхідне підтримати позицію Д.М. Данілік, яка зазначає, що підходи до безоплатної приватизації потребують кардинальних змін, оскільки слід констатувати, що сьогодні умовно вільних земель державної та комунальної власності фактично немає і гарантоване законом право на безоплатну приватизацію земельних ділянок фактично перетворюється в фікцію [20, с. 164]. Крім того, такий стан речей створює масштабне поле для розквіту корупції та зловживань в цій сфері. Тому, вважаємо за потрібне внести зміни у чинне законодавство, шляхом виключення ч.3 ст. 25, ст.ст. 118, 121 ЗК України. Звісно, такі зміни будуть потребувати комплексного оновлення відповідного законодавства та проведення його аналізу на відповідність ч. 3 ст. 22 Основного закону, щодо

недопущення звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод при прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних законів [42].

Наступна підстава набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення – це договір оренди земельної ділянки, визначене ст. 93 ЗК України, Законом України «Про оренду землі» та ін. Відповідно з цією підставою право користування земельної ділянки забезпечує орендареві можливість строкового платного володіння користування земельною ділянкою для провадження підприємницької та іншої діяльності на договірній основі. Цікавим, на наш погляд, є положення ч.5 ст. 93 ЗК України щодо того, що право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення має можливість бути відчуженим, забезпечити його передачу у заставу (іпотеку) її користувачем без погодження з власником такої земельної ділянки, крім земельних ділянок які знаходяться у державній та комунальній власності. Таке положення є цілком логічним з огляду на ч. 11 та 12 зазначеної статті, в яких встановлено, що мінімальний строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства становить 7 років, а мінімальний строк у 25 та 10 років відповідно встановлений для земельних ділянок сільськогосподарського призначення для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) та для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація.

Зрозуміло, що такі тривалі строки оренди можуть викликати певні зміни організаційного характеру як на боці орендаря, так і на боці орендодавця, що в свою чергу буде викликати певні правові наслідки для сторін такого договору оренди. Показовою, на наш погляд, є справа №

918/119/21, провадження № 12-20гс23. Постановою Великої Палати Верховного Суду від 15 листопада 2023 року визначено, що Касаційним Господарським Судом Верховного Суду була виявлена виключна правова проблема, яка має значення для забезпечення розвитку права та формування єдиної правозастосовної практики. У зв'язку із цим, колегія суддів дійшла висновку, що таке протиріччя між нормами одного ієрархічного рівня, які врегулюють однакові правовідносини, відносно поняття виділу як форми реорганізації чи створення юридичної особи, в контексті справи, що розглядалася – кооперативу. Юридична колізія, яку встановила колегія суддів, виникла з неузгодженостей при застосуванні статті 28 Закону України «Про кооперацію», а також статей 104, 107, 109 ЦК України і невизначеності пріоритету їх застосування.

У результаті розгляду Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що у законодавстві може мати місце варіант вибуття з договору оренди землі обох сторін – тобто, і орендодавця, і орендаря, і заміну їх на інших осіб. Це спрямовано на досягнення забезпечення збереження орендних відносин, що існували попередньо, зокрема, у випадку реорганізації орендаря. У цьому висновку Велика Палата Верховного Суду звертається *mutatis mutandis* до власних висновків, викладених у підпунктах 6.23, 6.25-6.27 постанови від 08.09.2020 у справі № 920/418/19. Велика Палата Верховного Суду посилаючись на вказаний закон визнала, що при реалізації права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не орендар не має можливості його (своє право) відчужувати на користь інших осіб чи передавати у заставу, чи вносити до статутного капіталу крім встановлених законодавством виключень. А внаслідок передачі Кооперативом Товариству свого права оренди земельної ділянки за розподільчим балансом (активу, що формує вступний баланс) суд встановив, що має місце фактичного відчуження цього права, водночас, як законодавство забороняє орендарю здійснювати такі розпорядження з власних міркувань щодо оренди земельної ділянки державної власності [118].

Таким чином, при тривалій оренді земельних ділянок сільськогосподарського призначення учасникам цих правовідносин слід враховувати зазначені вище обставини стосовно можливості відчуження права оренди її користувачем без погодження з власником.

Разом з тим, в цій же постанові Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те, що не можна розглядати як єдиний позов вимогу, в якій одночасно поєднаний позов про витребування майна з незаконного володіння із позовом про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні ним. У разі ж коли в одній вимозі відбувається поєднання віндикаційного та негативного позовів суд має з'ясувати, яку мету має позивач, і визначити для застосування належні норми права при задоволенні такого позову повністю або частково. Такі дії суду будуть відповідати принципу *jura novit curia* («суд знає закони»), який закріплює, що невірна юридична оцінка учасниками спірних правовідносин не позбавляє суд від необхідності використовувати при вирішенні суперечки необхідних приписів чинних юридичних норм. Виходячи з обставин справи належним способом захисту права власності держави буде повернення до держави такої ділянки. Тим більше, що такі дії поруч із розірванням договору прямо передбачені законодавством, та мають цілком легітимну мету щодо здійснення контролю за користуванням майном є пропорційним цій меті, а орендодавець може відновити його право власності, порушене недобросовісними діями орендаря у такий спосіб [118].

Отже, така правова підстава набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення як договір оренди також має свої особливості, викликані складністю законодавчого механізму, а відповідно, і суспільних відносин при поводженні з землями різних форм власності. Такі особливості ставлять певні перепони при реалізації своїх прав орендодавцями, орендарями, суборендарями, іншими учасниками відносин при оренді земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які будуть розглянуті у відповідному розділі роботи.

Наступна правова підстава визначена ЗК України в ст. 94 закріплює право приватного партнера, зокрема концесіонера, на земельну ділянку. Перше, на що слід звернути увагу, це те, що правовою підставою набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення в цьому випадку є саме договір, а не саме по собі визначене у статті Кодексу право. Для аналізу можливості реалізації цієї правової підстави набуття права користування земельними ділянками слід звернутися до спеціального законодавства, яке представлено кількома нормативно-правовими актами, а саме Законами України «Про концесію», «Про державно-приватне партнерство» та ін. Вказана система нормативно-правових актів визначає правові, фінансові та організаційні засади реалізації проектів, що здійснюються на умовах концесії, з метою модернізації інфраструктури та підвищення якості суспільно значущих послуг; визначає організаційно-правові засади взаємодії державних партнерів з приватними партнерами та основні принципи державно-приватного партнерства на договірній основі.

З аналізу вказаних нормативно-правових актів не вбачається, що приватний партнер, концесіонер може отримати право на земельну ділянку сільськогосподарського призначення. Це впливає з визначених законодавством об'єктів, які не передбачають здійснення концесійної діяльності в сфері сільського господарства. В той самий час, в ч.1 ст. 4 Закону України «Про державно-приватне партнерство» та в ст. 3 «Про концесії» (втратив чинність) передбачено, що державно-приватне партнерство застосовується в такій сфері, як забезпечення функціонування зрошувальних і осушувальних систем, а у концесію можуть надаватися об'єкти права державної чи комунальної власності, які використовуються для здійснення діяльності у таких сферах господарської діяльності як будівництво, реконструкція та експлуатація внутрішньо-господарських меліоративних систем та окремих об'єктів їх інженерної інфраструктури відповідно [152, 160].

А, отже, у разі здійснення діяльності приватним партнером, концесіонером у зазначених сферах, які, у свою чергу, будуть забезпечувати функціонування зрошувальних і осушувальних систем, меліорацію земель сільськогосподарського призначення, може виникнути потреба у отриманні права на відповідну земельну ділянку. Згідно з ч.1 ст. 94 ЗК України такі ділянки надаються в оренду, а відповідно до ч. 3 вказаної статті такі земельні ділянки не підлягають поділу чи об'єднанню з будь-якими земельними ділянками, не можуть бути надані в заставу, передані у приватну власність та використання до передачі цієї земельної ділянки приватному партнеру (концесіонеру) або прийняття державним партнером (концесієдавцем) рішення про скасування конкурсу чи визнання концесійного конкурсу таким, що не відбувся.

Разом з тим, аналіз судової практики Верховного суду свідчить про те, що питання набуття приватним партнером або концесіонером права оренди вказаних земельних ділянок не ставало предметом розгляду суду касаційної інстанції. З одного боку, це пояснюється тим, що ст. 94 ЗК України викладена в новій редакції в жовтні 2019 року, як і Закон України «Про концесію» [161], що дозволяє говорити про відносно нове законодавство, а з іншого – відсутністю суперечок щодо набуття права оренди саме на такі види земельних ділянок.

Узагальнюючи наведені правові підстави набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення слід зазначити, що чинним законодавством встановлений певний механізм щодо такого набуття. Як зазначає В. Нежевело, особливість цього механізму полягає у тому, що порушення процедур виступають найпоширенішими підставами для звернення у суди адміністративної юрисдикції, а користування земельними ділянками постійно супроводжує виникнення конфлікту законних інтересів громадян, суб'єктів господарювання, землекористувачів, територіальних громад та ін. учасників цивільних та земельних відносин в цій сфері.

Однак Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [147] було внесено зміни до ч. 7 ст. 118 ЗК України, відповідно до яких відбулося звуження кола осіб, які можуть скористатися принципом «мовчазної згоди», згідно з яким, якщо у термін до місяця з дня реєстрації клопотання уповноважений орган, що надає земельні ділянки із земель державної чи комунальної власності у власність згідно з повноваженнями, не дозволив розроблення проєкту землеустрою відносно відведення земельної ділянки або обґрунтовану відмову у його наданні, то особа, що зацікавлена в безоплатному одержанні у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у термін до місяця з дня закінчення зазначеного строку має право на замовлення розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без представлення дозволу, про що у письмовій формі повідомляє цей орган. Це, у свою чергу, призвело до порушення принципів легітимних очікувань та правової визначеності [95, с. 94].

На розв'язання зазначеної проблематики, авторка пропонує конкретизувати принцип правової визначеності (сталості) наступним чином: у випадку коли відбувається корегування законодавства, яке врегульовує правила проведення адміністративної дозвільної процедури у сфері земельних відносин у період розгляду справи, застосовуються положення, що діяли на момент початку такого розгляду як для суб'єкта звернення, так і осіб, на права, інтереси та (або) обов'язки яких впливає видача або відмова у видачі дозвільного документу [95, с. 94].

Ми не можемо погодитися з такою думкою, адже відповідно до п.1 ч.1 ст. 1 Закону України «Про адміністративні послуги» адміністративна послуга виступає підсумком виконання владних повноважень суб'єктом, який надає адміністративну послугу за заявою фізичної або юридичної особи, спрямований на виникнення, перетворення чи скасування прав та/або виконання обов'язків цієї особи згідно з законодавством [145], а

запропонована авторкою конструкція буде створювати певний правовий хаос в цій сфері.

Здійснюючи класифікацію визначених правових підстав набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення слід зазначити, що чинне законодавство визначаючи правові титули права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення спирається на дуже широке коло нормативно-правових актів, які іноді доповнюють один одного, а іноді створюють певні проблеми правового характеру при їх застосуванні учасниками цивільних відносин.

ЦК України містить низку правових підстав виникнення права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Розділ III «Права на землю» ЗК України визначає дещо інший набір правових титулів щодо земельних ділянок [196; 25].

Отже, на відміну від ЗК України ЦК України не передбачає такої підстави права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення як право постійного користування землею, що підтверджує наші висновки, які були зроблені вище щодо права постійного користування та потребує внесення змін до ЗК України у частині виключення цієї правової підстави.

Класифікація правових титулів на певні види дає можливість окреслити та систематизувати їх наявну кількість. Найбільш узагальнено всі правові титули права користування земельними ділянками можна розподілити на кілька основних груп: за суб'єктами, які набувають право користування земельними ділянками, за строком такого користування, за кількістю землекористувачів та обсягом їх повноважень, за метою використання земельної ділянки тощо.

У межах даного дослідження основна увага приділена аналізу правових титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Наявність значної кількості правових титулів права користування надає можливість учасникам цивільних відносин обрати для

себе найбільш сприятливу форму для забезпечення врахування інтересів всіх зацікавлених сторін та здійснення такого користування у спосіб визначений законодавством, або у разі відсутності законодавчого визначення такого користування – недопущення порушення чинного законодавства, яке врегульовує відповідні суспільні відносини.

Відповідно до Концепції Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель земельний фонд України становить 60,4 млн. гектарів і визначається дуже високим рівнем освоєння. Понад 70 відсотків фонду складають землі сільськогосподарського призначення [166].

І далі відзначається, що основною причиною існування питання нераціонального використання земель та відсутністю належної охорони виступає недосконала система законодавства, яке б мало впорядкувати відносини та забезпечити належно обґрунтоване підґрунтя щодо екологічно та економічно прорахованого використання земель коли існує багато невеликих землеволодінь та землекористувань [166].

На нашу думку, вирішити окреслені проблеми лише удосконаленням нормативно-правових актів неможливо, проте дійсно починати потрібно саме з належного законодавчого врегулювання суспільних відносин у цій сфері і слід погодитися з Д.М. Коломійцевою, яка зазначає, що законодавча діяльність сьогодні демонструє поступове знецінення земель сільськогосподарського призначення як об'єкту особливої охорони держави [39, с. 193]. Звертаючись до аналізу законодавства, що встановлює правові титули права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення та проводячи їх класифікацію можливо виявити недосконалість системи, що забезпечує землекористування земельних ділянок сільськогосподарського призначення суб'єктами цивільних відносин та усунути виявлені недоліки.

Характеризуючи право постійного користування Р. Редька зазначає, що це право за своєю конструкцією дуже нагадує право власності [167]. Проте, слід зазначити, що відмінностей більше ніж схожості. Так, постійний

користувач обмежений у праві дарувати, передавати, продавати своє право. Велика Палата Верховного Суду також наголошує, що суб'єктивне право постійного користування земельною ділянкою має значні відмінності у порівнянні з суб'єктивним правом власності на землю та орендним суб'єктивним правом [111].

Класифікуючи цей титул за суб'єктивним складом слід звернутися до ч. 2 ст. 92 ЗК України, яка визначає, що право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають визначені у цій статті суб'єкти.

Висновки, які дозволяє зробити аналіз вказаної норми наступні. По-перше, право постійного користування земельними ділянками набувається із земель державної та комунальної власності. По-друге, є чітко визначений суб'єктний склад цих набувачів. Не у всіх з них виникне право на користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Так, суб'єкти, зазначені у підпункті а) можуть отримати такі земельні ділянки для здійснення на них відповідної діяльності; у підпунктах б) та в) – не передбачена можливість отримання таких ділянок; земельні ділянки які можуть отримати суб'єкти визначені підпунктом г) будуть віднесені до земель транспорту та енергетики відповідно. Абзац 2 частини 2 ст. 149 ЗК України визначає, що у разі вилучення КМУ земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, які належать визначеним суб'єктам, що перебувають у власності держави, на праві постійного користування, площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, які залишаються у такої юридичної особи після вилучення, повинна складати не більше ніж 100 гектарів. Тобто пункт г) ч. 2 ст. 92 ЗК України визначає можливість закладу освіти державної власності мати у постійному користуванні не більше 100 гектарів. Інші пункти д), е), є), ж) стосуються земель житлової та громадської забудови, земель оборони та електронних комунікацій тому їх аналіз в межах цього дослідження не представляє наукового інтересу.

Отже, можна погодитися з О. Літошенко, яка зазначає, що відмітною рисою цього виду землекористування є обмежений суб'єктний та об'єктний склад, а також специфічний характер постійного землекористування [60]. Окремо слід звернути увагу на ч. 4 ст. 92 ЗК України відповідно до якої дозволяється передавання у постійне користування земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що знаходяться у власності держави чи у комунальній власності тільки для здійснення будівництва та обслуговування об'єктів нерухомого майна (будівлі, споруди), і для передавання державному, комунальному підприємству, установі, організації земельної ділянки у постійне користування, яка вилучена із постійного користування іншого державного, комунального підприємства, установи, організації. Ці зміни законодавства пов'язані із прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності» [150] і покликані, як слідує з назви закону підвищити ефективність використання земель сільськогосподарського призначення державної власності. Хоча в першому підрозділі роботи ми дійшли висновку, що такі зміни навпаки позбавляють суб'єктів державної власності можливості ефективно використовувати такі землі з огляду на неможливість прогнозування часу, протягом якого ці землі будуть знаходитися у суб'єкта і не будуть вилучені за рішенням вищого органу виконавчої влади.

Також ми наголошували, що держава має захищати всі форми власності, а одним із варіантів такого захисту є звернення до суду. Проте, якщо вдатися до аналізу відповідної судової практики [114, 115, 123], можна дійти висновку, що і в цій частині є певні складнощі із захистом суб'єктами своїх прав та інтересів. Звертаючись до судової практики, яка розв'язує суперечки пов'язані із правовим титулом права постійного користування слід зважати, що така практика є суперечливою і для захисту своїх інтересів Л. Тесля рекомендує звертати увагу на існуючу судову практику, а саме практику Європейського Суду з прав людини [181]. Разом з цим,

зацікавленим особам слід розуміти, що захист своїх прав через вказану інституцію є доволі тривалим, витратним та неоднозначним в плані кінцевого результату. А отже, вчергове підтверджує наш висновок стосовно необхідності перебудови законодавства в досліджуваній частині задля належного регулювання відносин в цій сфері та відповідно відсутності необхідності відстоювати свою позицію у вказаній судовій інституції.

Європеїзація та рекодифікація цивільного законодавства зумовлює необхідність переосмислення передбачених чинним законодавства права господарського відання і права оперативного управління об'єктами нерухомого майна, розміщених на земельній ділянці державної, комунальної власності. Закон прямо не передбачає можливості встановлення цих обмежених речових прав на земельну ділянку. Однак, окремі автори зазначають, що ці обмежені речові права є впровадженими до земельного законодавства новими видами прав користування земельною ділянкою: право господарського відання земельною ділянкою є правом володіння, користування, розпорядження земельною ділянкою, що перебуває в державній чи комунальній власності, без установа строку; право оперативного управління земельною ділянкою виступає правом володіння, користування, розпорядження земельною ділянкою, яка перебуває в державній або комунальній власності, для здійснення некомерційної господарської діяльності, без установа визначеного строку [150; 141, с. 103 – 105].

Прихильники такого підходу вважають, що після внесених змін до законодавства, державні та комунальні підприємства у сільськогосподарській сфері, і які мали право постійного користування, безпосередньо набувають право господарського відання відносно визначених земельних ділянок. Забезпечується надбання та реалізація прав господарського відання, оперативного управління щодо таких земельних ділянок. Окремо визначаються відмінності орендного передавання земельної ділянки державної чи комунальної власності особою, яка використовує земельну

ділянку на праві оперативного управління, господарського відання [150; 141, с. 103 – 105].

З огляду на публічно-правову природу (зазвичай встановлюються розпорядчим актом державного/комунального органу) і невідповідність ознакам обмеженого речового права (можуть припинятися за розсудом державного або комунального органу), існує доцільність відмови від передбачених чинним земельним законодавством права господарського відання та оправа оперативного управління об'єктами нерухомого майна (жилий будинок, інша будівля або споруда), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці державної, комунальної власності шляхом заміни цих прав їх функціональними аналогами – речовими правами на чужу земельну ділянку (суперфіцій, узуфрукт), орендою, управлінням об'єктом нерухомого майна.

Наступним у класифікації досліджуваних правових титулів слід проаналізувати право оренди землі (земельної ділянки сільськогосподарського призначення в контексті дослідження). Суб'єктний та об'єктний склад даного правового титулу є набагато ширшим ніж попередньо проаналізований. Суб'єкти та об'єкти визначені главою 58 ЦК України, ст. 3 – 5 Закону України «Про оренду землі», ЗК України та ін.

Право оренди земельної ділянки визначається як договірне термінове платне володіння і користування ділянкою землі, яка потрібна особі, яка орендує цю земельну ділянку для здійснення підприємницької та будь-якої діяльності. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду широкому колу осіб, визначеному в зазначених законодавчих актах, а термін оренди таких ділянок має бути не меншим ніж 7 років та не може перевищувати 50 років.

Судова практика, що складається з розв'язання спірних питань при орендних відносинах видається різноплановою, тому що орендні відносини за своєю правовою природою схожі з емфітевзисом, орендні відносини можуть перетинатися з правом користування та правом власності, може мати місце купівля-продаж права оренди та ін. [120, 122, 132]. Разом з тим, вона

дає розуміння, що обсяг повноважень орендаря має бути визначений договором оренди, який у свою чергу, повинен бути належним чином зареєстрований, і вже після належного виконання цих умов можна досліджувати характер спірних відносин між зацікавленими сторонами.

Окремо слід зупинитися на моменті виникнення права оренди земельної ділянки – з моменту державної реєстрації цих прав, оформлених відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Ст. 395 ЦК України речовими правами на чуже майно визнає низку правових підстав. Формально під право володіння підпадає право оренди, хоча орендне право ми відносимо до зобов'язальних прав. Більш детально це питання буде досліджено у відповідному підрозділі.

Аналізуючи договір ренти, внаслідок укладення якого одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі, слід зазначити, що він має як певні схожі риси з правом оренди земельної ділянки так і суттєві відмінності. Правове забезпечення за таким видом відносин між сторонами представлено ст.ст. 731 – 743 ЦК України. Основні відмінності такого роду відносин від відносин, що виникають між сторонами при оренді земельної ділянки сільськогосподарського призначення наступні. По-перше, за договором ренти передбачається передача майна у власність. По-друге, договір ренти може бути безоплатним на відміну від договору оренди (ст. 734 ЦК України), по-третє, цей договір не потребує державної реєстрації речових прав відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», проте передбачене його нотаріальне посвідчення (ч. 2 ст. 732 ЦК України). По-четверте, рента може сплачуватися у грошовій формі або передачею речей, виконанням робіт або наданням послуг (ч.1 ст. 737 ЦК України). По-п'яте, одержувач безстрокової ренти має право вимагати розірвання договірних відносин у разі, якщо платник такої ренти не здійснює її виплату більше року (п.1. ч.1 ст. 740 ЦК України) та ін.

Отже, зазначені відмінності з одного боку, забезпечують більшу перевагу на користь укладання саме договору ренти у разі потреби безоплатної передачі земельної ділянки або отримання ренти у не грошовій формі, а з іншого боку, несуть в собі певні ризики для одержувача ренти щодо вимагання розірвання договору ренти у випадках прострочення її виплати більше як на рік або у разі коли платника безстрокової ренти визнано неплатоспроможним. За суб'єктивним складом ані ЦК України, ані ЗК України не містить обмежень щодо того хто може передавати та набувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення у ренту, за строком користування передбачена строкова та безстрокова рента. Таким чином, за своєю правовою природою цей договір хоча і передбачає передання права власності на земельну ділянку разом з тим, він містить певні ознаки договору оренди, оскільки у разі порушення платником безстрокової ренти своїх зобов'язань такий договір може бути розірваний.

Окреме місце при поводженні з земельними ділянками сільськогосподарського призначення займають відносини, що виникають з іпотеки. Законом України «Про іпотеку» передбачено перелік підстав, що може виступати предметом іпотеки. Серед цих підстав передбачене право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яке може бути передано у заставу або відчужене орендарем, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи для забудови (суперфіцій), а також сама земельна ділянка сільськогосподарського призначення [159]. Але, ч. 4 ст. 133 ЗК України встановлює обмежений суб'єктивний склад, визначаючи, що заставодержателем земельної ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути лише банки. На додаток до цього, чинне законодавство накладає певні обмеження для банківських установ щодо можливості володіння ними земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Так, відповідно до ст. 130 ЗК України може набуватися право власності банківськими установами на такі ділянки тільки у разі звернення стягнення на них, коли

вони виступають предметом застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності. Отже, є обмеженим суб'єктний склад, термін володіння земельними ділянками сільськогосподарського призначення та порядок реалізації таких ділянок.

Досліджуючи правовий титул права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення приватним партнером, зокрема концесіонером, на земельну ділянку ми дійшли висновку, що приватний партнер, концесіонер не може отримати право на земельну ділянку сільськогосподарського призначення. Це випливає з визначених законодавством об'єктів, які не передбачають здійснення концесійної діяльності в сфері сільського господарства. Але, у разі здійснення приватним партнером, концесіонером діяльності в такій сфері, як забезпечення функціонування зрошувальних і осушувальних систем, будівництво, реконструкція та експлуатація внутрішньогосподарських меліоративних систем та окремих об'єктів їх інженерної інфраструктури, які, у свою чергу, будуть забезпечувати функціонування зрошувальних і осушувальних систем, меліорацію земель сільськогосподарського призначення, може виникнути потреба у отриманні права на відповідну земельну ділянку. Згідно з ч.1 ст. 94 ЗК України такі ділянки надаються в оренду, а відповідно до ч. 3 вказаної статті такі земельні ділянки не підлягають об'єднанню чи поділу з іншими земельними ділянками, передачі в приватну власність, заставу та користування до передачі такої земельної ділянки приватному партнеру (концесіонеру) чи ухвалення державним партнером (концесієдавцем) рішення про скасування конкурсу або визнання конкурсу таким, що не відбувся.

Із дослідження обмежених речових прав на земельні ділянки вбачається, що до них належать право земельного сервітуту, емфітевзис та суперфіцій. Перші два є правом користування, останній правом забудови.

Врегульовані ці права ЗК України та ЦК України та не надають можливості повноцінного розпорядження земельними ділянками.

Відповідно до чинного законодавства, право земельного сервітуту визначається правом власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої зацікавленої особи на певне, але обмежене платне чи безоплатне користування земельною ділянкою (ділянками), які належать іншій особі (особам). Такі сервітуту виступають або постійними або на визначений термін. Термін дії земельного сервітуту визначається на договірній підставі між особою, яка жадає його встановлення, та землекористувачем та не може бути більшим ніж термін, на який така ділянка землі передана для користування землекористувачеві. Крім договірної підстави, сервітут також може визначатися в законі чи заповіті або в рішенні суду. Сервітут може носити особистий характер, тобто бути належаним власнику (володільцю) сусідньої земельної ділянки, та будь-якій чітко визначеній особі. При цьому встановлюється, що земельний сервітут заборонено купувати чи продавати, вносити в заставу, передавати іншими шляхами особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, будь-яким фізичним чи юридичним особам.

Крім встановлення певного виду сервітуту стосовно тої чи іншої ділянки для визначеної мети, може виникнути потреба у відчуженні земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності у визначеному законом порядку [146].

З аналізу видів права земельного сервітуту, визначеного чинним законодавством, та які стосуються земель сільськогосподарського призначення, вбачається, що основна його мета – не безпосереднє використання певної земельної ділянки, а сприяння у використанні або ж забезпечення використання іншої земельної ділянки. Інші види сервітутів стосуються права проїзду, прогону худоби, розміщення об'єктів трубопровідного транспорту тощо. Отже, ключові моменти по земельному сервітуту – можливість платного або безоплатного користування, на

визначений строк чи на постійній основі, встановлюється договором, законом, заповітом або рішенням суду, не може передаватися іншим особам, що суттєво його відрізняє від інших проаналізованих видів правових титулів.

Емфітевзис та суперфіцій об'єднані законодавцем в главі 16-1 ЗК України і визначають право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб і право користування чужою земельною ділянкою для забудови відповідно. Це право виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб відповідно до ЦК України. В той самий час, як в ч.2 ст. 407 ЦК України, навпаки робиться відсилання до норм ЗК України. Вище, ми вже звертали увагу на ту обставину, що суди вирішуючи суперечки у сфері земельних відносин наголошують на пріоритетності норм спеціального законодавства перед загальним, а отже, запропонована правова конструкція потребує корегування у частині визначення порядку права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови саме нормами спеціального законодавства, яким є ЗК України. Тому, пропонується ч. 1 ст. 102-1 ЗК України викласти у наступній редакції: «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до законодавства».

Серед особливостей цих правових титулів слід зазначити, що земельна ділянка, що перебуває в оренді, не може бути передана її власником іншій особі на праві емфітевзису, суперфіцію, а особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, може передавати її в оренду на строк, що не перевищує строк договору емфітевзису. О. Яворська зазначає, що право емфітевзису встановлюється виключно на підставі договору [212, с. 120]. Проте погодитися з такою позицією не має можливості, оскільки авторкою не

враховано положення ч. 2 ст. 102-1 ЗК України, відповідно до якої право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування. Такі ж норми містяться в ч.2. ст. 407 та ч.1 ст. 413 ЦК України.

Відповідно до ч. 6 ст. 102-1 ЗК України, термін, на який визначається можливість здійснення користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), а також строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови (суперфіцій) не повинен перевищувати 50 років.

Вирішуючи суперечки, пов'язані із емфітевзисом та суперфіцієм, суди звертають увагу на дотримання вимог ЗК України та ЦК України, а також суміжного законодавства, яке має врегульовувати спірні питання. Так, наприклад, по справі про визнання недійсним договору про право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що наявне право володіння та користування земельною ділянкою, що належить члену фермерського господарства на праві приватної власності, виникає із приписів законодавства. Так, господарству притаманне право володіння та користування цими земельними ділянками під час перебування такої особи у якості члена такого господарства. Зазначене не суперечить висновку Великої Палати Верховного Суду, сформульованому у пункті 89 постанови від 4 липня 2018 року у справі N 653/1096/16-ц, згідно з яким факт володіння нерухомим майном (*possessio*) може підтверджуватися також державною реєстрацією права власності на майно у визначеному законодавством порядку (принцип реєстраційного підтвердження володіння), а, отже, такого роду суперечку не слід вважати спором, що виникає з корпоративних відносин, оскільки він не пов'язаний із діяльністю фермерського

господарства та членством у ньому, а стосується лише розпорядженням земельною ділянкою [113].

Проведене дослідження дає підстави для таких висновків.

Наявна на сьогодні система правових підстав набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення не дивлячись на тривалий термін її формування містить в собі певні вади та недоліки, які є наслідком використання застарілої правової системи та невдалої юридичної техніки. Для виправлення наявної ситуації законодавцем зроблені певні кроки, проте вони є недостатніми. Пропонується, по-перше, виключити право постійного користування як правову підставу набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, оскільки такий правовий титул не передбачений ЦК України, що викликає потребу у гармонізації з ЗК України шляхом виключення ст. 92 ЗК України. По-друге, виключити можливість отримання земельних ділянок безкоштовно, оскільки така можливість створює масштабні зловживання та передумови для корупції, а саме: виключити ч.3 ст. 25, ст.ст. 118, 121 ЗК України. По-третє, забезпечити комплексне удосконалення земельного законодавства, а саме окремих положень Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про оренду землі», Земельного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» і приведення їх у відповідність до ЦК України.

Законодавство розрізняє власника та володільця земельної ділянки. Знаходження у власності чи володінні земельної ділянки сільськогосподарського призначення має свої особливості обумовлені чинним законодавством. Класифікація правових титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення має наступний вигляд.

Право власності надає власникові можливість здійснення найширшого переліку дій з дозволених законодавством з належаною ділянкою у порівнянні з іншими правовими титулами – володіння, розпорядження,

користування. Право власності містить в собі і низку зобов'язань у вигляді сплати податків, дотримання вимог земельного та екологічного законодавства тощо. Суб'єктний склад є обмеженим – за виключенням, окремих юридичних осіб та іноземних суб'єктів. За терміном дії – необмежений, крім випадків, передбачених законом. Момент виникнення права на земельну ділянку – з моменту державної реєстрації цих прав, оформлених відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Право постійного користування – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. Право постійного користування, як і право власності містить в собі низку зобов'язань у вигляді необхідності сплати податків, дотримання вимог земельного та екологічного законодавства, дотримання цільового використання земельної ділянки тощо. Суб'єктний склад є обмеженим відповідно до ЗК України. За терміном дії – без встановлення строку. Момент виникнення права на земельну ділянку – з моменту державної реєстрації цих прав, оформлених відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Право оренди – договірне строкове платне володіння і користування земельною ділянкою. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду визначеним законодавством суб'єктам. Суб'єктний склад є обмеженим відповідно до ЗК України. За терміном дії – не може бути меншим 7 років та перевищувати 50 років. Момент виникнення орендного права на земельну ділянку – з моменту державної реєстрації цих прав, оформлених відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Право користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення приватним партнером, концесіонером не передбачене чинним законодавством саме для здійснення діяльності за вказаним цільовим

призначенням. Така ділянка може бути отримана для забезпечення функціонування зрошувальних і осушувальних систем, будівництво, реконструкція та експлуатація внутрішньо-господарських меліоративних систем та окремих об'єктів їх інженерної інфраструктури. Такі ділянки надаються в оренду відповідно до ст. 94 ЗК України. Суб'єктний склад – приватний партнер, концесіонер відповідно до ЗК України, Закону України «Про концесію», Закону України «Про державно-приватне партнерство». За терміном дії – на період концесії або державно-приватного партнерства.

Обмежені речові права на земельні ділянки – право земельного сервіту, емфітевзис та суперфіцій. Врегульовані ЗК України та ЦК України та не надають можливості повноцінного розпорядження земельними ділянками. Право земельного сервіту визначається правом власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої зацікавленої особи на певне, але обмежене платне чи безоплатне користування земельною ділянкою (ділянками), які належать іншій особі (особам). Такі сервіти виступають або постійними або на визначений термін. Термін дії земельного сервіту визначається на договірній підставі між особою, яка жадає його встановлення, та землекористувачем та не може бути більшим ніж термін, на який така ділянка землі передана для користування землекористувачеві. Крім договірної підстави, сервіт також може визначатися в законі чи заповіті або в рішенні суду. Сервіт може носити особистий характер, тобто бути належаним власнику (володільцю) сусідньої земельної ділянки, та будь-якій чітко визначеній особі. При цьому встановлюється, що земельний сервіт заборонено купувати чи продавати, вносити в заставу, передавати іншими шляхами особою, в інтересах якої цей сервіт встановлено, будь-яким фізичним чи юридичним особам. Емфітевзис та суперфіцій визначають право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб і право користування чужою земельною ділянкою для забудови. Можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування. Строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для

сільськогосподарських потреб (емфітевзис), а також строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови (суперфіцій) не може перевищувати 50 років.

При врегулюванні відносин, пов'язаних з емфітевзисом та суперфіцією пріоритетними є норми спеціального законодавства перед загальним, яким є ЗК України перед ЦК України. Тому, пропонується ч. 1 ст. 102-1 ЗК України викласти у наступній редакції: «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до законодавства».

### **1.3. Право користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення та його захист**

Можливість користування земельними ділянками має мати певне правове підґрунтя, визначене чинним законодавством або зацікавленими сторонами. Перелік правових підстав виникнення права користування земельною ділянкою є доволі обмеженим з урахуванням наявного законодавства, проте як ми зазначили у попередньому підрозділі він також потребує свого удосконалення. Саме по собі певна правова підстава права користування земельними ділянками породжує виникнення певного суб'єктивного права фізичної або юридичної особи щодо такого користування. Ці права, в свою чергу, можуть відрізнятися за певними ознаками: за цільовим призначенням, терміном використання, суб'єктивним складом тощо. Додатково слід зазначити, що земельне законодавство оперує таким поняттям, як право користування істотною частиною масиву земель

сільськогосподарського призначення, що також потребує з'ясування ролі, місця та завдань такого поняття при врегулюванні досліджуваних суспільних відносин. Актуальними є питання забезпечення захисту права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Окреслені питання, що стосуються користування земельними ділянками розглядаються дослідниками з позицій різних галузей права: цивільного, земельного, аграрного, господарського, адміністративного тощо. Вирішення та розв'язання цих питань надає можливість належним чином захистити права та охоронювані законом інтереси учасників цивільних відносин, до яких слід віднести фізичних осіб, юридичних осіб, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Розв'язанню цих питань присвятили свої роботи такі дослідники: М. Амосов, Н. Бондарчук, В. Нежевело, О. Піддубний, В. Большакова, А. Овсянко, Я. Штикер та ін. [1, 8, 93, 94, 96, 97, 98, 99, 205]. У своїх роботах автори виділяли певні частини невирішених проблем у сфері користування земельними ділянками. Разом з тим, в умовах трансформації законодавства дослідження зазначених питань набуває нового змісту, в першу чергу, з огляду на формування ринку землі.

Тим більше, що положення про момент виникнення права користування земельною ділянкою є складною юридичною конструкцією, оскільки воно може включати в себе елементи зобов'язального чи речового права, які визначені у ст. 125 ЗК України «Виникнення права на земельну ділянку», згідно з якою право власності та постійного користування, орендне право земельної ділянки з'являються після здійснення реєстрації державою цих прав, а у цивільному праві способами забезпечення є застава, іпотека, утримання; забезпечення права користування земельною ділянкою відсутнє в цивільному праві. Зазначені правові титули також мають специфіку законодавчого регулювання, яка може бути встановлена та визначена договором, законом, заповітом, рішенням суду.

Визначаючи проблематику, яка має місце при реалізації та захисті права користування земельними ділянками сільськогосподарського

призначення слід додати, що своєї складності у регулюванні досліджуваних правовідносин додає правозастосовна практика. Складність полягає в тому, що судова практика іноді є суперечливою та мінливою у розв'язанні досліджуваних питань, а отже учасникам правовідносин у цій сфері слід зважати на неоднозначність цього інструменту впливу на суспільні відносини.

Таким чином, перелічене вище, викликає необхідність дослідження вказаних питань з огляду на мінливість законодавства, недослідженість окремих моментів та суперечливість правозастосовної практики.

Вирішуючи питання врегулювання суспільних відносин в сфері користування земельними ділянками законодавець забезпечив прийняття комплексу нормативно-правових актів, основні серед яких: Конституція України, Земельний кодекс України, Закон України «Про оренду землі», Цивільний кодекс України, Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про охорону земель», Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» та ін.

Першочерговим при визначенні права користування земельною ділянкою є звернення до глави 15 ЗК України, яка закріплює право користування землею. Згідно з цією главою таке право поділяється на визначені види прав в ст.ст. 92 – 94 ЗК України відповідно. Разом з тим, право користування земельною ділянкою є значно вужчим за своїм змістом, ніж право власності на землю, яке відповідно до ч.1 ст. 78 ЗК України визначається як наявність права розпоряджатися земельними ділянками, а також володіти та користуватися ними.

У розвиток зазначеного положення, в ст. 80 ЗК України законодавцем визначається суб'єктний склад осіб права власності на землю: для громадян та юридичних осіб визначено можливість набувати таке право із земель

приватної власності; територіальні громади, можуть реалізувати право на землі комунальної власності; держава відповідно на землі державної власності. Додатково визначається право власності на землю іноземних держав, спільна власність на земельну ділянку, яка поділяється на спільну часткову власність та спільну сумісну власність; право довірчої власності на земельні ділянки. Характеризуючи право власності на землю іноземних держав слід зазначити, що вони можуть набувати у власність такі ділянки для розташування приміщень дипломатичних представництв та прирівняних до них, організацій згідно з укладеними угодами міжнародного характеру, а отже в межах нашого дослідження проведення аналізу цього виду права не представляє наукового інтересу.

Врегулювання питань спільної власності на земельну ділянку забезпечується крім ЗК України також ЦК України. Серед особливостей відзначимо, що відповідно до Основного закону змістовним є положення ст. 142 КУ, яке визначає, що матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є у тому числі і земля, що перебуває у власності громад сіл, селищ, міст, районів у містах та об'єкти спільної власності, що знаходяться в управлінні районних чи обласних рад. Отже, нормативно-правова база щодо забезпечення суспільних відносин при реалізації прав спільної власності на земельну ділянку представлена ст. 86 – 89 ЗК України, ст. 355 – 372 ЦК України, та Основним законом.

Окремо слід зупинитися на новації ЗК України, а саме ст. 89-1, яка врегульовує особливості набуття і реалізації права довірчої власності на земельні ділянки. Серед таких особливостей слід виділити ч. 2 цієї статті, яка закріплює, що з моменту коли особа набула право довірчої власності на ділянку до довірчого власника переходять права та обов'язки власника ділянки землі за укладеними договорами оренди, суперфіцію, емфітевзису або договорами про встановлення земельного сервітуту. Водночас, відповідно до ч. 3 ст. 89-1 ЗК України довірчий власник позбавлений права виконувати поділ, об'єднання земельних ділянок; ставити питання відносно

зміни цільового призначення земельної ділянки; здійснювати погодження документації із землеустрою; здійснювати відчуження земельної ділянки в порядку викупу її для суспільних потреб без відповідного погодження із засновником довірчої власності. Крім того, ч. 4 ст. 89-1 ЗК України окремо визначено, що земельні ділянки державної та комунальної власності не можуть бути об'єктами права довірчої власності.

Характеризуючи право власності на землю в цілому, знову ж таки слід звернутися до Основного закону держави. Ч. 2 ст. 14 КУ визначає, що право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Разом з цією нормою кореспондують норми ч. 3 ст. 13 КУ, яка встановлює, що власність зобов'язує, та ч. 7 ст. 41 КУ – використання власності не повинне завдавати негативних наслідків правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, негативно впливати на екологічну ситуацію і природні якості землі.

Отже, поряд із гарантуванням права власності на землю з одного боку, з іншого боку держава запроваджує певні обмежувальні механізми зобов'язального характеру. Вважаємо, що такий підхід забезпечує баланс прав та обов'язків при реалізації прав на земельні ділянки. Разом з тим, слід зважати, що з огляду на військову агресію РФ частина власників земельних ділянок втратила можливість використання та розпорядження своєю власністю, в окремих випадках така власність втратила свої корисні властивості поза волі їх власників. Ці обставини свідчать про невиконання державою її найважливіших функцій, задекларованих в ст. 17 КУ щодо забезпечення державної безпеки і захисту державного кордону України, а отже слід ставити питання про звільнення власників таких ділянок від відповідальності за погіршення екологічної ситуації і природних якостей землі внаслідок зазначених обставин. Відповідальність за такі дії має нести країна-агресорка, проте вивчення цього питання знаходиться за межами нашого наукового дослідження. Також додамо, що як зазначають дослідниці

М. Шашина, Т. Драбенко, Т. Улітко через початок повномасштабної війни основною проблемою стало значне зменшення кількості земельних ресурсів доступних для продажу [202], а отже, крім невиконання власниками/володільцями та державою взаємних обов'язків, відбулися зміни на земельному ринку щодо пропозиції земельних ділянок, а це викликає низку негативних наслідків для належного користування землею сільськогосподарського призначення. І як зазначають А.А. Міняйло та Л.А. Дмитренко, одним із таких наслідків є те, що подальший обробіток земель під час якого забруднені ґрунти перемішуються з умовно чистими, забруднюючи землі глибше та масштабніше і ледь не єдиним способом уникнення небезпеки є вилучення земель з сільськогосподарського використання [81].

Кожен конкретний випадок вилучення земель з сільськогосподарського використання потребує ретельної уваги з боку держави, але враховуючи обсяги проблеми, що постала, є потреба у пошуку та напрацюванню певних шляхів її вирішення. А тому, для врегулювання частини взаємин між власниками та державою, і задля звільнення від відповідальності за порушення законодавства, які сталися через бойові дії чи військову агресію, нами пропонується звільнення власників/володільців земельних ділянок сільськогосподарського призначення від відповідальності за погіршення екологічної ситуації і природних якостей землі внаслідок збройної агресії російської федерації і закріпити ці положення у ст. 211 «Відповідальність за порушення земельного законодавства» ЗК України доповнивши ч. 4 наступного змісту: «Громадяни та юридичні особи звільняються від відповідальності за порушення, визначені в частині 1 статті, якщо такі порушення виникли внаслідок збройної агресії російської федерації».

Продовжуючи аналіз правових підстав виникнення права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, слід звернутися до глав 30 – 34 ЦК України, розділу III глав 15, 16, 16-1 ЗК України. Змістове наповнення зазначених глав кодексів дозволяє зробити висновок, що до

визначених законодавством правових титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення відноситься низка прав з різним обсягом правомочності. З огляду на цей перелік можна провести аналіз права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення та особливості його захисту.

Перший правовий титул – це право власності, зміст якого визначений в ч. 1 ст. 78 ЗК України – як правомочність мати у володінні, використовувати та здійснювати розпорядчі дії стосовно земельних ділянок. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на верхній (грунтовий) шар, на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівельних споруд. Серед підстав набуття у власність ЗК України визначає результати аукціону, набувальна давність, безоплатна передача. Право власності надає власникові можливість здійснення найширшого переліку дій з дозволених законодавством з належаною ділянкою у порівнянні з іншими правовими титулами. Право власності містить в собі і низку зобов'язань у вигляді необхідності сплати податків, дотримання вимог земельного та екологічного законодавства, дотримання цільового використання земельної ділянки тощо. Суб'єктний склад є обмеженим і визначений ст. 130 ЗК України. Іноземці не можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення, а у разі отримання їх у спадщину – мають здійснити її відчуження протягом року. За терміном дії – необмежений, крім випадків, передбачених законом. Момент виникнення права на земельну ділянку – з дня державної реєстрації цих прав, оформлених відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Суди, вирішуючи спірні питання, пов'язані з правом власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення звертають увагу не тільки підстави набуття права власності, а й підстави його припинення, які визначено у статті 346 ЦК України, на наявність чи відсутність підстав для

визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку та ін. [186, 121]. При чому участь у розв'язанні суперечок беруть суди як різних інстанцій так і юрисдикцій (цивільна, адміністративна, господарська, в окремих випадках кримінальна), оскільки такі суперечки мають широке коло суб'єктів та правових підстав, що відносить їх до компетенції різних судів. Слід зауважити також, що навіть Верховний суд об'єднаної палати не завжди в змозі вирішити справу і передає її на розгляд Великої Палати Верховного Суду як це було, наприклад, по вказаній справі [121].

Переходячи до аналізу права оренди земельних ділянок слід зазначити, що обсяг прав орендаря частково збігається з правами власника, а іноді на час дії договору оренди земельної ділянки може перебільшувати обсяг прав власника земельної ділянки в частині користування земельною ділянкою, здійснення на ній певної діяльності, можливості здавання її в суборенду тощо. Врегулювання орендних відносин земельних ділянок здійснюється за допомогою наступної нормативно-правової бази: ЗК України, ЦК України, Закон України «Про оренду землі», Закон України «Про охорону земель», Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закон України «Про оренду державного та комунального майна» та ін. Додатково, ст. 2 Закону України «Про оренду землі» визначає, що крім нормативно-правових актів відносини пов'язані з орендою землі регулюються договором оренди землі. Законодавство визначає виникнення орендного права на земельну ділянку після державної реєстрації таких прав (ст. 125 ЗК України, ч. 2 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

При реалізації на земельних ділянках проаналізованих вище прав власності та оренди у суб'єктів земельних відносин (власника, орендаря, суборендаря або іншого учасника цих відносин) може виникнути потреба у використанні інших земельних ділянок з огляду на необхідність побудови споруд, будівель, вантажних терміналів, ліній електропередач, систем газопостачання або поливу, проїзду на свою земельну ділянку тощо. Все це

ставити питання про необхідність користування чужою земельною ділянкою на визначеній правовій підставі. Чинне законодавство передбачає такі випадки та відповідне їх врегулювання. Самостійними правовими підставами права користування земельною ділянкою є сервітут, суперфіцій та ефмітевзис. Разом з тим, можна зустріти думку, що такі види використання є альтернативою оренді [12].

Однак, незважаючи на окремі спільні елементи, слід зазначити, що ці види прав суттєво відрізняються одне від одного. Тому в перелічених випадках більш доцільно говорити про потребу у набутті окремих прав на такі земельні ділянки відмінні від права власності чи оренди. Такі відмінності обумовлені тим, що набуття таких прав має різні мету, цілі та завдання, які можуть бути вирішені за допомогою цих інститутів.

Вдаючись до аналізу законодавчого забезпечення цього виду суспільних відносин слід зазначити, що відповідні норми містяться як в ЗК України так і в ЦК України. На нашу думку, в умовах реформування цивільного законодавства та запланованого проведення його рекодифікації питання подвійного регулювання одних і тих самих відносин різними нормативно-правовими актами потребує свого додаткового вивчення та обґрунтування.

Згідно з главою 32 ЦК України визначається право користування чужим майном. Відповідно до ч. 1 ст. 98 ЗК України право земельного сервітуту визначає право власника/землекористувача ділянки землі чи іншої зацікавленої особи на платне або безоплатне використання чужої земельної ділянки із певними обмеженнями. Звідси слідує висновок, що це обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою для потреб, визначених в ст. 99 зазначеного Кодексу.

Частина 3 ст. 98 ЗК України визначає, що при встановленні земельного сервітуту власник земельної ділянки, щодо якої визначений земельний сервітут, не втрачає прав володіння, користування та розпорядження нею, а частина 3 ст. 101 ЗК України закріплює, що земельний сервітут заборонений

до купівлі чи продажу, передачі у заставу і не може передаватися будь-яким фізичним та юридичним особам. Сервітут встановлюється або на договірній підставі, або визначений законодавством, зазначений у заповіті чи у судового акті. Сервітут може належати власнику чи буди особистим (ст. 100 ЗК України, ст. 401-402 ЦК України).

Зазначені вище норми законодавства повністю відокремлюють відносини, що виникають із сервітуту з відносинами, що виникають з оренди земельних ділянок, а відповідно немає підстав вважати, що ці різновиди врегулювання суспільних відносин є альтернативою один одному.

Звернення до глави 16-1 ЗК України дає відповідь на порядок врегулювання відносин при користуванні чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови. Частиною 3 ст. 102-1 ЗК України встановлено, що земельна ділянка, що перебуває в оренді, не може бути передана її власником іншій особі на праві емфітевзису, суперфіцію. Отже, законодавець чітко відмежовує оренду від цих прав. Разом з тим, між договором оренди земельної ділянки та емфітевзисом простежується наявність окремих спільних рис. На нашу думку, спільними елементами права користування із окремими правами на земельні ділянки (сервітут, суперфіцій) буде те, що ці інститути врегульовують земельні відносини між визначеними суб'єктами, а відмінними – це те, що для особи, яка набуває такі окремі права, корисні властивості не отримуються безпосередньо з такого користування, а лише сприяють у отриманні таких корисних властивостей в результаті здійснення власної безпосередньої діяльності на визначеній земельній ділянці.

Окремо слід зупинитися на ст. 37-1 ЗК України, яка визначає особливості використання та розпорядження земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, а також полежащими лісовими смугами, які обмежують такий масив. Частина 8 ст. 37-1 ЗК України визначає, що межі земельних ділянок, які знаходяться у масиві земель сільськогосподарського призначення, можуть

змінюватися у процесі консолідації земель на умовах та в порядку, визначених законодавством.

Разом з тим, як зазначає А. Попов, в умовах сьогодення відносно стану земельних відносин в Україні питання щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення виступають як суттєво нові і це, у свою чергу, вимагає створення ефективного механізму стосовно врегулювання і запровадження цих новацій [109, с. 34]. Частково це питання був покликаний вирішити Закон 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» [148], проте питання консолідації земель сільськогосподарського призначення потребують додаткового дослідження, оскільки воно забезпечує врегулювання відносин при здійсненні землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення.

Проведений вище аналіз комплексу нормативно-правових актів не завжди може забезпечити належне врегулювання та забезпечення права користування земельними ділянками, результатом чого стає виникнення суперечок між землекористувачами, землевласниками, органами державної влади, місцевого самоврядування тощо. А.М. Мірошніченко виділяє такі, поширені на його думку, види типових та найбільш проблемних ситуацій, які пов'язані тим чи іншим чином з обранням способу та шляхів захисту прав на земельні ділянки: спори про визнання недійсними державних актів про право власності на земельні ділянки або право користування земельними ділянками; справи про визнання недійсними договорів з підстав їх невідповідності закону; визнання права на земельну частку (пай); спори про повернення (звільнення, витребування) самовільно зайнятих земельних ділянок; спори щодо погодження меж [76].

В інших своїх дослідженнях А.М. Мірошніченко зазначає, що основними речовими способами захисту права власності є віндикаційний та

негаторний позови, визначення яких є усталеним з часів римського права. Втім специфіка обороту нерухомості, зокрема поява і розвиток «книжкового володіння», породжують складні ситуації, в яких виявляється дуже непросто визначити, який спосіб захисту буде належним. Щодо «книжкового володіння» автор зазначає, що у сучасному обороті речові права на земельні ділянки як права абсолютні оголошуються невизначеному колу осіб здебільшого шляхом внесення запису до спеціальних реєстрів, але, фактичне володіння також продовжує використовуватися як спосіб оголошення прав, у тому числі в поєднанні із «книжковим» володінням. Окремим видом захисту права власності дослідник виділяє так званий посесорний захист (п. 4 ч. 1 ст.16, статті 397–400 ЦК України), який не передбачає необхідності доводити, що особа дійсно є власником. При цьому володіння, залежно від обставин справи, може бути і фактичним, і «книжковим», і їх поєднанням [80, с. 119, 125; 78, с. 21].

О.П. Подцерковний визначає наступні загальні способи захисту майнового права чи інтересу – визначені в ч. 2 ст. 16 ЦК України та ст. 20 ГК України. На думку автора, перелік способів захисту, який міститься в зазначених нормах, не є вичерпним з огляду на вміщений у цих статтях припис про те, що судова установа може здійснити захист майнового права або інтересу будь-яким способом, встановленим законодавством або договором [106].

Колектив дослідників – Шульга М.В., Лісова Т.В., Шульга Т.М. серед ознак, які характеризують способи захисту прав на земельну ділянку, виокремлюють наступні: а) мета – усунення перешкод у нормальному здійсненні особою суб'єктивного права; б) спрямованість певних заходів на конкретну особу, яка чинить зазначені перешкоди; в) коло способів захисту має бути прямо передбаченим законом або безпосередньо відповідати його вимогам [208, с. 140 – 141].

Погоджуючись в цілому з виявленою дослідниками проблематикою, з урахуванням обмеженого обсягу роботи та напряду дослідження,

зупинимося лише на питаннях, що стосуються права власності, права користування та інших прав на земельні ділянки та на тому як суд касаційної інстанції формує відповідну правозастосовну практику.

Раніше ми зазначали, що подвійне регулювання одних і тих самих відносин різними нормативно-правовими актами створює певні складності правозастосовного характеру. Підтвердженням цьому є постанова Верховного Суду від 03.06.2020 року у справі № 906/432/19, в якій суд дійшов висновку, що при врегулюванні земельних відносин слід застосовувати положення земельного законодавства, як спеціального у регулюванні цих правовідносин, а цивільне законодавство слід використовувати як додаткове, коли певні земельні правовідносини нерегульовані нормами відповідного законодавства. В такому випадку, застосування норм земельного і цивільного законодавства має базуватись на пріоритеті положень спеціального законодавства перед нормами загального законодавства, яким буде виступати земельне перед цивільним. Це вміщує колізійний принцип *lex specialis derogat generalis* (лат. «спеціальний закон відміняє (витісняє) загальний закон» [124]. Однак, разом з формуванням судової практики, яка забезпечує правову визначеність необхідно також проводити корегування законодавства для оптимального врегулювання суспільних відносин.

Щодо вирішення юрисдикційних питань Велика Палата Верховного Суду у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 23.10.2019 року у справі № 0440/5438/18 дійшла висновку, що спір про скасування рішення щодо державної реєстрації права постійного користування земельними ділянками повинен трактуватися як спір, що виникає з порушення цивільних прав позивача на земельні ділянки іншою особою, за якою зареєстровано аналогічне право щодо тих же земельних ділянок. Належним відповідачем в такому разі буде виступати особа, право на майно якої оспорюється та щодо якої здійснено такий самий запис у Державному реєстрі. У разі, якщо позивач вважає державного реєстратора винним у порушенні своїх прав, і притягує

його у якості співвідповідача у спорі, не змінює цивільно-правового характеру спору, і, тому, спір не буде публічно-правовим, а має приватноправовий характер [110]. Отже, учасникам цивільних відносин при виникненні необхідності звернення до суду щодо захисту своїх прав та охоронюваних законом інтересів слід зважати на наявний характер спірних правовідносин і в залежності від цього вибудовувати власну правову стратегію та позицію.

Враховуючи мінливість законодавства в досліджуваній сфері нерідкими є випадки відступу Великої Палати Верховного Суду від попередніх висновків. Обґрунтованими підставами для відступу від уже сформованої правової позиції Верховного Суду є, зокрема: ухвалення рішення Конституційним Судом України; зміни у правозастосуванні, зумовлені розширенням сфери застосування певного принципу права або ж зміною доктринальних підходів до вирішення питань; винесення рішення Європейського суду з прав людини, висновки якого мають бути враховані національними судами; зміна законодавства, тощо. Показовою є постанова Великої Палати Верховного Суду від 05.10.2022 року у справі № 922/1830/19 (2). При визначенні юрисдикції залежно від обставин, які будуть з'ясовані після відкриття провадження по справі, значно ускладнює обрання юрисдикції, що негативно відбивається на доступі до правосуддя. Для забезпечення єдиної та сталої судової практики Велика Палата Верховного Суду зазначає, що спори щодо користування землями фермерського господарства, з іншими юридичними особами, повинні будуть вирішуватися судами господарської компетенції незалежно від того, чи отримувала фізична особа раніше земельну ділянку для створення фермерського господарства чи створила вона це фермерське господарство.

Тому, Велика Палата Верховного Суду відступила від висновків, викладених у постановах Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі № 619/1680/17-ц, від 3 квітня 2019 року у справі № 621/2501/18, від 15 січня 2020 року у справі № 698/119/18, від 12 травня 2020

року у справі № 357/1180/17, стосовно належності до цивільної юрисдикції спорів про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства [117].

Звертаючись до окремих питань, що стосуються спадкування права постійного користування земельною ділянкою Велика Палата Верховного Суду у Постанові від 23.06.2020 року у справі № 179/1043/16-ц (2) зазначає, що 22 вересня 2005 року Конституційний Суд України (надалі – КСУ) ухвалив рішення № 5-рп/2005, згідно з яким визнав неконституційним пункт 6 розділу X «Перехідні положення» ЗК України від 25 жовтня 2001 року щодо обов'язку переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або на право оренди. КСУ вказав, що відсутнє правове підґрунтя визнати неконституційною статтю 92 ЗК України від 25 жовтня 2001 року, тому що використання у ній терміна «набувають» вказує на те, що ця стаття ніяким чином не обмежує і не відмінює існуюче право постійного користування земельними ділянками, набуте в установлених законодавством випадках станом на 1 січня 2002 року до його переоформлення (абзац 11 пункту 5.3 мотивувальної частини вказаного рішення). Тому таке набуте право до 1 січня 2002 року внаслідок його непереоформлення користувачем, не втрачається, який за ЗК України від 25 жовтня 2001 року вже не виступає суб'єктом такого права. Таке право зберігається за таким користувачем до моменту приведення прав і обов'язків щодо вказаної ділянки у відповідність до вимог чинного законодавства (див. аналогічний висновок, викладений у постанові Великої Палати Верховного суду від 16 жовтня 2019 року у справі № 663/1738/16-ц (реєстровий номер 85174518)). А отже, таке право, яке від засновника перейшло до СФГ «СПАС», не було скасовано ані через зміни у земельному законодавстві, ані через смерть засновника [116]. З огляду на наведене, з урахуванням такої судової практики, зміни у земельному законодавстві не завжди будуть викликати зміни у обсязі цивільних прав та обов'язків особи, які існували до таких змін законодавства.

Щодо обрання способів захисту учасниками земельних відносин постановою Верховного суду від 22.06.2020 року у справі № 922/2155/18 (2) визначено, що з огляду на встановлені статтею 152 ЗК України способи захисту прав на земельні ділянки та визначені статтею 5 ГПК України вимоги щодо ефективності способу захисту права, позивач у спорі про захист прав на земельну ділянку може пред'явити будь-яку позовну вимогу, яка не передбачена законом або договором, а суд може захистити порушене право у заявленій спосіб, у тому числі й шляхом визнання відсутнім права, але за умови, що такий спосіб захисту прав на земельну ділянку, обраний позивачем, відновлює (захищає) порушене право позивача або нівелює негативні для нього наслідки у зв'язку з порушенням права, тобто, є ефективним способом захисту і виключає у подальшому необхідність пред'явлення інших позовів для захисту (відновлення) порушеного права [125].

Отже, Верховний суд визначає, що зацікавлена сторона може самостійно обирати ефективний спосіб захисту свого права і пред'явити будь-яку позовну вимогу, яка не передбачена законом або договором. Разом з тим, слід погодитися з О.І. Заєць, яка дійшла висновку, що позивачу краще обрати тільки один з способів захисту: обрання віндикаційного чи негативного захисту прав на земельні ділянки, хоча відповідь на це питання є однією з найскладніших в сучасній юридичній науці і судовій практиці, оскільки в протилежному випадку це зробить суд [24, с. 179]. Тому, вивчення та використання судової практики є невід'ємним елементом при побудові стратегії щодо обрання способів захисту прав зацікавлених осіб у цивільних відносинах, але першочерговим елементом залишається усталене законодавство на підставі якого формується судова практика, оскільки судова практика також змінюється під впливом законодавства.

До цього слід додати, що як відзначає Національне агентство з питань запобігання корупції земельні відносини є однією з найбільш корупційних сфер державного управління в Україні. При цьому виділяють наступні

найбільш значимі порушення: незаконна зміна цільового призначення земельної ділянки; зловживання при укладанні договорів про спільну діяльність (спільну обробку ділянки); передача прав на земельну ділянку в обхід процедури аукціонів; протиправна забудова на землях, які передані підприємствам, установам та організаціям на праві постійного користування; відмова від права постійного користування земельною ділянкою на користь третіх осіб; незаконне виведення особливо цінних земель через механізм отримання ділянки для обслуговування будинку; продаж інформації про місцерозташування вільних земельних ділянок та багато інших порушень, які мають місце в сфері поводження з земельними ділянками сільськогосподарського призначення та ін. [90].

Як вже наголошувалося раніше, визначення одним із провідних органів держави по боротьбі з корупцією такої кількості та різновидів зловживань в сфері земельних відносин свідчить про необхідність подальшого удосконалення законодавства та підвищеної уваги держави та суспільства до основного національного багатства [216, с. 380]. Само агентство виділяє серед джерел ризику недосконалість нормативного регулювання, індивідуальну недоброчесність, непрозорість, закритість процедур прийняття рішень та ін. і можливі негативні наслідки стратегічного та корупційного характеру.

Недосконалість нормативного регулювання, індивідуальна недоброчесність породжує таке явище як зловживання правом.

Н.Л. Буроменська в своєму дослідженні зробила висновок, що найважливішим способом протидії зловживання правом є закріплення в Конституції України та актах галузевого законодавства, а також дотримання загального принципу заборони зловживання правом суб'єктами права [10, с. 5]. Водночас, лише одне закріплення у Конституції України загального принципу заборони зловживання правом суб'єктами права не може вирішити наявну проблематику. На наш погляд, захист права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення – це тривалий за часом

комплекс заходів державного, суспільного та індивідуального характеру, спрямований на подолання негативних явищ в цій сфері.

**Висновки.** Проведене дослідження дає підстави для таких висновків.

Інститут права користування земельною ділянкою є складною юридичною конструкцією, оскільки воно може включати в себе елементи зобов'язального або речового права, які визначені у ст. 125 ЗК України «Виникнення права на земельну ділянку»: право власності на земельну ділянку, право постійного користування, орендне право земельної ділянки набуваються з дня державної реєстрації цих прав. Разом з тим, у цивільному праві відсутня ця правова конструкція, а вона притаманна сфері земельного, адміністративного права.

З огляду на військову агресію РФ частина власників/володільців земельних ділянок втратила можливість використання та розпорядження ними, а самі земельні ділянки втратили свої корисні властивості. Крім того, відсутня можливість ефективного захисту права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Це свідчить про невиконання державою її найважливіших функцій, задекларованих в ст. 17 КУ щодо забезпечення державної безпеки і захисту державного кордону України, а отже слід ставити питання про звільнення власників/володільців таких ділянок від відповідальності за погіршення екологічної ситуації і природних якостей землі внаслідок зазначених обставин. Вбачається доцільним ст. 211 «Відповідальність за порушення земельного законодавства» ЗК України доповнити ч. 4 наступного змісту: «Громадяни та юридичні особи звільняються від відповідальності за порушення, визначені в частині 1 цієї статті, якщо такі порушення виникли внаслідок збройної агресії російської федерації».

Зацікавлена сторона може самостійно обирати ефективний спосіб захисту свого права і пред'явити будь-яку позовну вимогу, яка не передбачена законом або договором. Вивчення та використання судової практики є невід'ємним елементом при побудові стратегії щодо обрання

способів захисту прав зацікавлених осіб у цивільних відносинах, але першочерговим елементом залишається усталене законодавство на підставі якого формується судова практика.

Захист права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення – це тривалий за часом комплекс заходів державного, суспільного та індивідуального характеру, спрямований на подолання негативних явищ в цій сфері.

## Висновки до Розділу 1

1. Поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення та земель сільськогосподарського призначення співвідносяться як частка і ціле, а тому неможна ототожнювати земельну ділянку сільськогосподарського призначення та землі сільськогосподарського призначення. Законодавством встановлено, що земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера, а формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Законодавством визначено перелік осіб, які можуть набувати право власності та користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

2. Пропонується доповнити ст. 22 ЗК України частиною 4 у такій редакції: земельна ділянка сільськогосподарського призначення – це ділянка визначеної категорії земель та порядку їх використання, з визначеним колом осіб, які можуть набувати її у власність та користування як нерухомий об'єкт, з встановленими законом загальними межами здійснення прав та особливостями постійного користування цією земельною ділянкою суб'єктами державної власності.

частиною 6 у такій редакції: «Землі, придатні для потреб сільського господарства, надаються насамперед, для потреб сільськогосподарського використання, із дотриманням вимог екологічної безпеки та забезпечення раціонального використання й охорони земель. Для інших потреб, не пов'язаних із веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно землі несільськогосподарського призначення або сільськогосподарські угіддя гіршої якості відповідно до положень статей 5, 23 цього Кодексу.

Землі сільськогосподарського призначення можуть бути надані для несільськогосподарських потреб у разі, якщо суспільна вигода від цього перевищуватиме завдану шкоду та відсутня інша можливість

(альтернативний варіант) задоволення несільськогосподарських потреб, для яких надається земельна ділянка.

Права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення здійснюються з дотриманням встановленого законом особливого порядку охорони таких земель (п. б, п. д ст. 164 ЗК України), вилучення особливо цінних сільськогосподарських земель для інших потреб (ст. 150 ЗК України), обов'язку рекультивації земель (ст. 166 ЗК України) та обов'язку відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва (ст. 156, 157 ЗК України), інших особливостей здійснення прав, встановлені цим Кодексом, іншими законами».

3. Наявна на сьогодні система правових підстав набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення не дивлячись на тривалий термін її формування містить в собі певні вади та недоліки, які є наслідком використання застарілої правової системи та невдалої юридичної техніки. Пропонується виключити право постійного користування як правову підставу набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, оскільки такий правовий титул не передбачений ЦК України, що викликає потребу у гармонізації з ЗК України шляхом виключення ст. 92 ЗК України та виключити можливість отримання земельних ділянок сільськогосподарського призначення безкоштовно, оскільки така можливість створює масштабні зловживання та передумови для корупції, а саме: виключити ч.3 ст. 25, ст.ст. 118, 121 ЗК України.

Додатково пропонується обмежити сферу дії права постійного користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення досягненням виправданої суспільної мети. Право постійного користування земельними ділянками суперечить зобов'язанням України щодо адаптації вітчизняного законодавства до законодавства ЄС про конкуренцію (ст. 86.1 Угоди про заснування ЄС), згідно з яким надання права постійного користування може розглядатися як державна допомога, яка може

надаватися, але в обмежених випадках і для певної виправданої суспільної мети. Цим зумовлена необхідність гармонізації цих положень законодавства ЄС з положеннями ЗК України шляхом доповнення ст. 92 ЗК України та встановлення можливості надання земельних ділянок сільськогосподарського призначення в постійне користування лише для певної виправданої суспільної мети, зумовленої публічно-правовими особливостями земельної ділянки (земельні ділянки загального користування, земельні ділянки, які становлять значний суспільний інтерес тощо), яка не може бути досягнута наданням земельних ділянок на підставі іншого правового титулу, передбаченого ЦК і ЗК України (речові права на чужу земельну ділянку, оренда тощо).

4. Класифікація наявних правових титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення дозволяє розмежовувати титули один від іншого за певними ознаками та визначає, що всі правові титули мають свій суб'єктний склад, перелік можливостей здійснення певних дій з такими ділянками, визначений певний строк такого здійснення (або без такого) та момент виникнення такого права. При врегулюванні відносин, пов'язаних з емфітевзисом та суперфіцієм пріоритетними є норми спеціального законодавства перед загальним, яким є ЗК України перед ЦК України. Тому, пропонується ч. 1 ст. 102-1 ЗК України викласти у наступній редакції: «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до законодавства».

5. Забезпечення права користування земельною ділянкою є складною юридичною конструкцією, оскільки воно може включати в себе елементи зобов'язального чи речового права, які визначені у ст. 125 ЗК України «Виникнення права на земельну ділянку»: право власності на земельну

ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Разом з тим, у цивільному праві відсутня ця правова конструкція, а вона притаманна сфері земельного, адміністративного права. З огляду на військову агресію РФ частина власників/володільців земельних ділянок втратила можливість використання та розпорядження ними, а самі земельні ділянки втратили свої корисні властивості та відсутня можливість ефективного захисту права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Це свідчить про невиконання державою її найважливіших функцій, задекларованих в ст. 17 КУ щодо забезпечення державної безпеки і захисту державного кордону України, а отже слід ставити питання про звільнення власників/володільців таких ділянок від відповідальності за погіршення екологічної ситуації і природних якостей землі внаслідок зазначених обставин. Вбачається доцільним ст. 211 «Відповідальність за порушення земельного законодавства» ЗК України доповнити ч. 4 наступного змісту: «Громадяни та юридичні особи звільняються від відповідальності за порушення, визначені в частині 1 цієї статті, якщо такі порушення виникли внаслідок збройної агресії російської федерації».

Зацікавлена сторона може самостійно обирати ефективний спосіб захисту свого права і пред'явити будь-яку позовну вимогу, яка не передбачена законом або договором. Вивчення та використання судової практики є невід'ємним елементом при побудові стратегії щодо обрання способів захисту прав зацікавлених осіб у цивільних відносинах, але першочерговим елементом залишається усталене законодавство на підставі якого формується судова практика. Захист права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення – це тривалий за часом комплекс заходів державного, суспільного та індивідуального характеру, спрямований на подолання негативних явищ в цій сфері.

## **РОЗДІЛ 2. ЗОБОВ'ЯЗАЛЬНІ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

### **2.1. Оренда – як різновид зобов'язального користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення**

Сфера сільськогосподарського виробництва передбачає використання земель сільськогосподарського призначення зацікавленими особами при здійсненні ними певної діяльності. Таке користування ділянками сільськогосподарського призначення може здійснюватися на різних правових підставах, однією із яких є оренда. Разом з тим, питання пов'язані з орендою землі взагалі, та земель сільськогосподарського призначення зокрема, викликають охоплення широких категорій суспільних відносин, з приводу: що саме може виступати об'єктом оренди, хто може бути орендодавцем та орендарем, моменту виникнення права оренди землі, правових наслідків порушення визначених умов оренди, погіршення об'єкта оренди, хто може виступати організатором земельних торгів, настання форс-мажорних обставин різного характеру, в тому числі проведення бойових дій тощо.

Окремо постають питання при здаванні земельної ділянки в суборенду та необхідності перевірки використання її за цільовим призначенням. Земельні відносини, які виникають між орендарем та орендодавцем з приводу укладення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення викликають появу взаємних прав та обов'язків, що в свою чергу, потребує дослідження цієї системи прав та зобов'язань. Крім того, при укладенні договору оренди визначені взаємні права та обов'язки можуть виходити за межі укладеного договору, наприклад, при сервітуті чи наявності договору емфітевзису. Додаткові

складнощі виникають при реалізації орендарем свого переважного права перед іншими покупцями на купівлю земельної ділянки, яку він орендує.

Своєчасне приділення уваги вирішенню окреслених питань ще на етапі укладення договору оренди дозволяє уникнути настання негативних наслідків для обох сторін угоди. В той самий час, сучасні умови використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення на умовах оренди обумовлюють необхідність звернення до відповідного законодавства, яке зазнало суттєвих змін щодо умов орендних відносин в умовах воєнного стану, щодо спрощеного порядку передачі земельних ділянок, щодо форми договорів оренди землі, щодо автоматичної пролонгації договорів оренди та ін.

Використання земельної ділянки сільськогосподарського призначення та впорядкування відносин між орендарем та орендодавцем такої земельної ділянки не раз ставали та стають предметом наукового та практичного інтересу. Окремі питання відносин сторін, які мають місце при оренді земельної ділянки сільськогосподарського призначення у своїх дослідженнях розглядали Ю.А. Будник, Я.О. Ткаченко, А.О. Чередніченко, В.І. Гордєєв, О.В. Зигрій, Т. Іванюк, І.О. Костяшкін, П.Ф. Кулинич, С.І. Марченко, А.М. Мірошниченко, Д. Савчук, Р. Редька, В. Ставнюк, Т. Третяк, О.Туєва, та ін. [9, 16, 28, 33, 44, 54, 68, 69, 70, 175, 178, 184].

Питання, що стосуються захисту чи оспорювання орендного права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення є предметом постійної уваги судів різних ланок та юрисдикцій оскільки розв'язання вказаних спірних правовідносин може знаходитися в компетенції господарського, адміністративного судів чи суду загальної юрисдикції. Суттєві зміни в орендних відносинах відбулися з введенням воєнного стану. І перші, і другі обставини знаходять своє відображення як в судових оглядах, так і в дослідженнях практиків та науковців [17, 18, 58, 87, 100, 185].

Отже, окреслена увага до орендного права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, складність та мінливість

механізму набуття такої ділянки у користування, захисту чи оспорювання орендного права забезпечує актуальність та необхідність проведення дослідження в цьому напрямі. Крім того, як окрему проблематику слід визначити подвійний характер орендних відносин. Цей подвійний характер має місце з огляду на чинне законодавство, яке сформоване таким чином, що з одного боку, забезпечує врегулювання таких відносин зобов'язальним правом, а з іншого – речовим.

Нормативно-правова база, що врегульовує питання оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення представлена усталеним законодавством серед яких: Земельний кодекс України, Податковий кодекс України, Закон України «Про оренду землі», Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі», Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року № 1423-IX та ін.

Запровадження воєнного стану та збройна агресія викликали суттєві коригування відносин між орендодавцями та орендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення, пов'язані в окремих випадках із неможливістю користуватися орендними земельними ділянками внаслідок окупації, мінування, ведення активних бойових дій, своєчасно вносити орендні платежі, втраті інтересу у подальшому використанні ділянок внаслідок форс-мажорних обставин, неможливістю підтримувати родючість ґрунту, дотримуватися вимог екологічного законодавства та ін. Як наслідок, з огляду на введення воєнного стану відбулися суттєві зміни умов оренди земельних ділянок, що знайшло своє відображення у відповідному законодавстві. Так у правому полі з'явилися Закон України «Про внесення

змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145-IX, Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 11.04.2022 № 219 «Про затвердження форми книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану» Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану».

Звертаючись до законодавства, яке врегульовує питання оренди земельної ділянки, слід зазначити наступне. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про оренду землі», оренда землі – договірне строкове платне володіння і користування земельною ділянкою. Ч. 1 ст. 93 Земельного кодексу України визначає, що право оренди земельної ділянки виникає на договірній підставі, яке передбачає певний термін існування такого права, виникнення такого права передбачає наявність систематичних платежів внаслідок чого у орендаря виникає право володіння і користування земельною ділянкою. Ч. 1 ст. 792 ЦК України встановлено, що за договором найму (оренди) ділянки землі наймодавець приймає на себе зобов'язання надати наймачеві земельну ділянку на визначений договором термін на платній основі у володіння та користування.

Слід зазначити, що остання норма міститься в Книзі п'ятій ЦК України – Зобов'язальне право. Разом з тим, має місце певна наукова дискусія, а також існують розбіжності у законодавстві щодо того чи є відносини, що виникають з оренди землі речовим правом або зобов'язальним правом.

З аналізу відповідного законодавства дійсно вбачається, що в силу приписів ч.5 ст. 6 Закону України «Про оренду землі», п.2 ч.1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки підлягають державній реєстрації прав.

Отже, в ЦК України законодавець відносини з приводу найму (оренди) земельної ділянки включає до зобов'язального права, а в іншому законодавчому акті – до речового права.

З цього приводу А. Мирошниченко зазначає, що не всіма дослідниками поділяється ідея існування дихотомії «речові права – зобов'язальні права», а одночасне існування речових та зобов'язальних прав забезпечує належний правовий арсенал для різноманітного використання майна, зокрема нерухомості. Але, перетворення орендного права земельних ділянок у речове право в законодавстві України не є корисним, тому що це не сприяє використовувати ділянки землі на підставі необмеженого кола зобов'язальних прав [77, с. 42, 47].

Разом з тим, Т.О. Третяк дійшов висновку, що залежно від способу використання земельної ділянки речове право, передбачене статтею 6 Закону України «Про оренду землі» буде різним. Зокрема, якщо земельна ділянка використовується на підставі речового права, передбаченого статтею 6 зазначеного закону для сільськогосподарських потреб, то перед нами договір про встановлення емфітевзису. Якщо ж земельна ділянка, що використовується на підставі статті 6 зазначеного закону використовується для забудови, то має місце договір про встановлення суперфіцію. У випадку ж якщо земельна ділянка, використовується ні для сільськогосподарських потреб, ні для забудови, то перед нами один із різновидів особистих сервітутів на земельну ділянку [83, с. 73 – 74].

І далі, обґрунтовує шкідливість перетворення договору оренди земельної ділянки на різновид договору про встановлення одного із речових прав на земельну ділянку, оскільки речове право, яке передбачене Законом України «Про оренду землі» і яке у статті 6 цього закону назване у цьому законі «правом оренди землі», насправді є не правом оренди землі, а одним із різновидів речових прав. При цьому таке речове право не має нічого спільного з правом орендаря за договором оренди земельної ділянки на дії

орендодавця зі створення йому умов для використання земельної ділянки [183, с. 73 – 74].

Ф. Ріш обґрунтовує, що «право оренди» з позицій романо-германської системи є особистим правовідношенням зобов'язального характеру, визначається засадами зобов'язального права та положеннями укладеного договору. І далі, зазначає, що відповідно до категоризації, «право оренди» в Україні насправді не може виступати речовим, тому що в такому б випадку йшла мова про «право користування» – сервітут або право забудови (суперфіцій), що передбачає визначену мету будівництва. На противагу «зобов'язальному праву оренди», яке визначається для особи, зазначеної у договорі та у разі смерті фізичної особи орендаря/ліквідації юридичної особи орендаря не передається правонаступнику, в той час як, «право забудови» є окремим самостійним правом, тому що беззаперечно не встановлюється для визначеної особи, може входити до складу спадщини та виступає таким, що забезпечує повну оборотоздатність (ч. 2 ст. 413 ЦК України), за виключенням перелічених у законодавстві випадків [172, с. 227; 171, с. 11].

С. Короєд та Г. Аванесян дійшли висновку, що договір найму (оренди) земельної ділянки належить до різновидів цивільного договору найму (оренди), а отже, відносини, які не врегульовані спеціальними нормами, повинні застосовуватись як загальні положення ЦК України стосовно договорів, так і спеціальні – стосовно договорів найму (оренди). При цьому цивільним законодавством слід забезпечити регулювання відносин щодо майна, а земельним – встановити положення щодо звуження прав власників земель при здійсненні продажу, спадкування, дарування, міни тощо, з урахуванням необхідності збереження у подальшому цільового (сільськогосподарського) призначення особливо цінних ґрунтів. З огляду на це, предметом регулювання цивільного законодавства мають виступати відносини, що можуть виникати між сторонами договору найму (оренди) земельної ділянки з питань істотних умов правочину, що укладається, передачі земельної ділянки, внесення орендних платежів та припинення

договору. Земельним законодавством можуть виокремлюватися певні умови передавання у найм (оренду) земельних ділянок, їх використання, збереження якості та відповідальності за недотримання умов, а саме визначення окремих обов'язків сторін укладеного договору стосовно виконання прийнятих на себе сторонами зобов'язань [48, с. 7 – 8]. Але, разом з цим, ці ж дослідники дійшли висновку, що договір найму (оренди) земельної ділянки регулюється в основному спеціальним Законом України «Про оренду землі» та нормами Цивільного і Земельного кодексів України, в окремих випадках застосовуються положення й інших нормативних актів, деякі положення законодавства є різними за своєю суттю, а така ситуація призводить до того, що по-різному трактується навіть правова природа договору [48, с. 9].

Заслуговує підтримки теза про те, що відносини які виникають з оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення носять характер зобов'язальних і відносяться до зобов'язального права. Наша позиція обґрунтовується тим, що по-перше, земельна ділянка передається від орендодавця до орендаря на певний строк, після спливу якого, об'єкт оренди повертається до орендодавця, а отже користування та володіння об'єктом оренди носить тимчасовий характер, крім того корисні властивості з об'єкта оренди отримує і орендодавець – у вигляді орендної плати або інших соціально-економічних ефектів, і орендар при використанні об'єкта оренди в процесі своєї діяльності. По-друге, орендар не має всього обсягу та сукупності прав власника на земельну ділянку, що передається в оренду, разом з тим, він має обсяг прав та обов'язків, визначених укладеним договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що в свою чергу обумовлює наявність певних прав та обов'язків у орендодавця, а отже ставить питання про наявність договірних зобов'язань, що цілком логічно знаходиться в сфері регулювання зобов'язального права.

Така позиція підтверджується і судовою практикою, що складається при розв'язанні спірних суперечок, які виникають з оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Так, відповідно до постанови від 02.11.2022 року № 922/3166/20 Великої Палати Верховного Суду встановлено, що захист речового права може відбуватися шляхом подачі позову негативного характеру, у разі коли особа вчинила порушення права виступало можливим для особи з кола зобов'язаних осіб за відповідним цивільним абсолютним правовідношенням (з необмеженого кола осіб), не забезпечує виникнення будь-якого зобов'язального правовідношення. Це має місце в правових позиціях Великої Палати Верховного Суду. У постанові від 18.12.2019 року у справі № 522/1029/18, зазначено, що позов власника майна про усунення перешкод у здійсненні ним своїх прав щодо майна (негативний позов) відповідає захисту, визначеному у п. 3 ч. другої ст. 16 ЦК України, - припинення дії, яка порушує право.

На заміну цього, у разі коли певна особа вчинила порушення з урахуванням статусу у зобов'язальному правовідношенні з власником (що впливає з договору чи будь-яких інших підстав), в такому разі негативний позов не підлягає подачі, оскільки право власника буде захищатися в інший спосіб, а саме, з використанням зобов'язально-правових способів. Тому твердження, що позов про розірвання договору оренди земельної ділянки належить до зобов'язально-правових способів захисту є підтвердженим та обґрунтованим.

Такий позов розрахований на випадки здійснення порушення прав особою, яка має з власником або іншою особою, що виступає носієм цивільного права в зобов'язальних правовідносинах (що виникають з договору чи з інших підстав). І, в такому разі, такий позов про розірвання договору не буде виступати як позов є негативного характеру, про що зазначено у постановках Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду від 12.06.2019 року у справі № 527/600/17 та від 25.03.2020

року у справі № 527/605/17. І з огляду на це, Велика Палата Верховного Суду відступила від висновків Верховного Суду про те, що вимога в позові про розірвання договору оренди землі виступає як позов негативного характеру [133].

На нашу думку, формування такої практики дозволяє узгодити застосування наявного законодавства з фактичними обставинами справи, що у свою чергу, формує одностайну правозастосовну сферу у схожих правовідносинах з приводу оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Що стосується корегування законодавства, яке викликали відповідні зміни в орендних відносинах щодо набуття, пролонгації та припинення права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в умовах запровадження воєнного стану, то як і представники судової влади, так і фахівці відповідного правового середовища наголошують на наступних моментах.

Запровадження воєнного стану не є безумовною форс-мажорною обставиною, яка звільняє сторони від виконання взаємних обов'язків. Так, у разі виникнення спору з власником щодо можливості використання майна, що орендується, в період воєнного стану саме особа, що орендує майно, має доводити, що вона не мала можливості використання майна, а запровадження воєнного стану та настання форс-мажорних обставин не виступають самі по собі підставою для звільнення від обов'язку вносити орендну плату [100, с. 29].

Разом з тим, представники судової влади наголошували ще до запровадження воєнного стану на наявності окремих проблем в орендних відносинах, оскільки після відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення багато власників земельних ділянок, які перебувають в оренді, намагаються розпорядитися ними інакше. Виникають чисельні спори щодо розірвання договорів оренди або визнання їх недійсними, існує проблема подвійної реєстрації права оренди на одну ділянку тощо. З іншого боку,

орендарі також, намагаючись зберегти за собою право оренди в будь-який спосіб, інколи підробляють підписи орендодавців на додаткових угодах щодо продовження строків оренди [102].

При цьому, з метою збереження свого переважного права на поновлення договору оренди та з урахуванням напрацьованої судової практики, орендарям слід зважати на наступне. Верховний Суд звертає увагу, що при поновленні орендного договору земельних ділянок з випадків, визначених в ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», обов'язковим має виступати наявність певного обсягу обставин: особа, що прийняла майно оренду виконує свої обов'язки належним чином; до спливу терміну дії договору вона повідомила власника чи володільця майна у визначені терміни про бажання використати переважне право щодо укладення на новий термін договору оренди; надати проект додаткової угоди, здійснює користування орендною земельною ділянкою; власник чи володільця майна не надав відмову щодо поновлення орендного договору [134 – 137].

Отже, переважне право орендаря на поновлення договору оренди є не безумовним, а повинно полягати у здійсненні ним низки певних дій, які нададуть можливість реалізувати таке переважне право на поновлення договору оренди. Разом з тим, на нашу думку, певні дії у відсутності намірів поновлювати договір оренди повинен зробити і орендодавець, як інша сторона договору, а саме – повідомити орендаря про відмову в поновленні договору оренди. Судам, в свою чергу, при вирішенні суперечок такого характеру слід зважати на ту сукупність дій, які здійснює кожна зі сторін укладеного договору оренди з урахуванням умов укладеного договору та приписів чинного законодавства.

Стосовно процедурних змін спрощеного передання земельних ділянок в умовах воєнного стану слід відзначити запровадження строку дії оренди в один рік; встановлення розміру орендної плати не більше 8% від нормативної грошової оцінки; запровадження електронного порядку укладення договору; введення реєстрації договору, а не права; закріплення автоматичного

припинення договору після спливу одного року; спрощений спосіб розроблення технічної документації [18; 87; 100, с. 23 – 24].

Раніше ми вже дійшли висновку, що наведені зміни несуть в собі певні негативні моменти, серед яких і підвищення корупційних ризиків при передачі в оренду земельної ділянки без проведення земельних торгів (стосується земель комунальної та державної власності) і встановлення певних обмежень для орендаря у його правах, а саме: позбавляється права на компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки, закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень, зміну цільового призначення земельної ділянки, переважного права на купівлю орендованої земельної ділянки в разі її продажу [217, с. 75; 219, с. 93].

Разом з тим, судова практика в окремих випадках може формуватися на користь орендаря, навіть в умовах порушення останнім прийнятих на себе зобов'язань за договором оренди.

Як зазначає І. Лавриненко доволі поширеною є практика коли має місце подача позовів стосовно припинення орендних договорів при істотному порушенні умов користування переданою в оренду земельної ділянки (указані позови подають як безпосередньо орендодавці, так і органи прокуратури, які діють від їх імені) [58].

Так, зокрема, у Постанові Касаційного господарського суду Верховного Суду від 16.11.2022 р. у справі № 914/291/22 суд дійшов висновку, що незважаючи на нецільове використання земельної ділянки припинення орендного договору ділянки землі не забезпечить захист інтересів держави, які намагався захистити прокурор при подачі позову, а відбудеться їх порушення, тому що, відповідач здійснюючи свої зобов'язання за договором оренди для ведення фермерського господарства, вносить орендну плату наповнюючи бюджет, забезпечує виготовлення продукції сільськогосподарського характеру для задоволення потреб населення в умовах військового стану та перешкоджає залісненню спірної ділянки чагарниками [130].

З аналізу наведеного судового акту витікає, що сформована судова практика бере до уваги, що при формальному порушенні умов орендного договору ця обставина не є безумовною підставою для розірвання орендного договору, оскільки вирішуючи спір суди в будь-якому випадку мають встановлювати всі обставини стосовно розміру завдання таким порушенням шкоди [58].

Досліджуючи законодавче забезпечення орендного права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення в умовах сьогодення ми дійшли висновку, що воно є неоднозначним і в окремих випадках трактується як речове право, в окремих як зобов'язальне [219, с. 94]. Це дає підстави обґрунтувати існування в праві України зобов'язальної оренди та права оренди речового характеру.

За змістом ст. 792 ЦК України і ст. 31 Закону України «Про оренду землі», Орендне користування земельної ділянки є різновидом зобов'язальним особистим правовідношенням («зобов'язальним правом оренди»), оскільки майнові відносини між орендарем та орендодавцем з приводу оренди цієї земельної ділянки викликають появу взаємних прав та обов'язків, які виникають з укладеного договору, встановлюються для конкретної особи та зі смертю фізичної особи орендаря (ліквідацією юридичної особи орендаря) не передається правонаступнику.

Положення ч. 5 ст. 93 ЗК України, статті 7, 9 Закону «Про оренду землі» наділяють оренду земельної ділянки речово-правовим характером, зокрема можливість відчуження орендарем права оренди, його спадкування та передачі в заставу (іпотеку) на підставі договору як підстави для державної реєстрації переходу права оренди земельної ділянки, переважне право орендаря на отримання орендованої земельної ділянки у власність.

Право оренди земельної ділянки речового характеру є зобов'язальним правовідношенням з ознаками речового права, суб'єктивним правом особливого роду (*sui generis*), яке поєднує елементи зобов'язального та речового права, зокрема право орендаря не визнане законом як речове право,

має відносний характер, що діє між визначеними особами (орендарем і орендодавцем), а не щодо третіх осіб, однак обтяжує річ і слідує за річчю, підлягає державній реєстрації, виникає, змінюється і припиняється з моменту реєстрації.

Європейський досвід конструкції «оренда» (наприклад, в ЦК Голландії передбачено спадкове право оренди, нідерл.: «Erfpacht») [222] передбачає поряд із пересічним зобов'язальним правом оренди землі, спадкове право оренди як обмеженого речового права, що надає орендарю право користуватися нерухомою річчю як власник. З огляду на це, пропонуємо передбачити в ЦК України, поряд із зобов'язальним правом оренди, спадкове право оренди шляхом доповнення ч. 1 ст. 395 «Види речових прав на чуже майно» ЦК України абзацом 5 такого змісту: «5) Спадкове право оренди земельної ділянки».

Проведене дослідження орендного права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, аналіз праць науковців, опрацювання судової практики дозволяють дійти висновку, що таке право є різновидом зобов'язального права, оскільки земельні відносини, які виникають між орендарем та орендодавцем з приводу оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення викликають появу взаємних прав та обов'язків, які впливають з укладеного договору. Це, у свою чергу, потребує перебудови законодавства, оскільки окреслена неоднозначність створює певну проблематику при правозастосуванні. Перебудова законодавства має полягати у внесенні змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а саме: перенесення права оренди (суборенди) земельної ділянки з абзацу першого пункту 2 частини першої ст. 4 Закону «речові права на нерухоме майно, похідні від права власності» до абзацу першого пункту 4 частини першої статті 4 Закону «обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості».

Сучасні умови використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення на умовах оренди зазнали суттєвих змін з огляду на запровадження воєнного стану, що викликало корегування відповідного законодавства, що в свою чергу, призвело до корегування обсягу прав та обов'язків орендодавця та орендаря. Крім процедурних змін, відбулися зміни по суті правовідносин, що знайшло своє відображення у правозастосовній практиці, а саме – судовій. Разом з тим, формування усталеної судової практики потребує стабільного та незмінюваного законодавства, що на сучасному етапі існування держави унеможливлене наявними обставинами. А отже, учасникам відносин у цій сфері слід зважати на вказані обставини при побудові оптимальної системи опосередкування взаємин з оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Окремо є необхідність впровадження в право України зобов'язального та речового права оренди. Зобов'язальне право орендаря користуватися земельною ділянкою на підставі договору встановлюється для конкретної особи та зі смертю орендаря (ліквідацією орендаря – юридичної особи) не передається правонаступнику (зобов'язальне право оренди); речове право оренди є речовим правом на чужу земельну ділянку, що встановлюється на користь відповідної земельної ділянки і не може бути відокремлене від права власності на цю земельну ділянку, надає орендареві право користуватися нерухомою річчю як власник (зокрема відчужувати право оренди, передавати в заставу (іпотеку) на підставі договору як підстави державної реєстрації переходу права оренди земельної ділянки, переважне право орендаря на отримання орендованої ділянки у власність), та зі смертю орендаря (ліквідацією орендаря – юридичної особи) передається правонаступнику («речове право оренди»).

Зобов'язальне право користування земельною ділянкою, іншим нерухомим майном встановлюється на користь конкретної особи і не може бути пов'язане з правом власності на це нерухоме майно. У зв'язку з цим

доцільно внести зміни до ЦК України, доповнивши його ст. 181-1 ЦК України в такій редакції:

«Стаття 181-1 «Відмежування речового та зобов'язального права на нерухоме майно»

1. Речове право на нерухоме майно встановлюється на користь відповідного нерухомого майна і не може бути відокремлене від права власності на це нерухоме майно.

2. Зобов'язальне право на нерухоме майно встановлюється на користь конкретної особи і не може бути пов'язане з правом власності на це нерухоме майно».

## **2.2. Інші зобов'язальні правові титули права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення**

Користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення має виникати на підставах, визначених чинним законодавством.

Якщо таке користування відбувається всупереч приписів законодавства або не на визначених підставах – постає питання про настання відповідальності для таких користувачів. Разом з тим, звернення до приписів законодавства не завжди надає чітку відповідь стосовно підстав користування земельними ділянками. Це створює певні складнощі для учасників суспільних відносин у цій сфері, адже вони внаслідок правової невизначеності окреслених питань не можуть належним чином врегулювати відповідні взаємні стосунки з приводу користування певних земельних ділянок, що у свою чергу, призводить до виникнення суперечок між такими учасниками. Не надає однозначної відповіді стосовно застосування тих чи інших правових титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення і звернення до судових інстанцій, куди учасники цивільних та земельних відносин спрямовують свої запити для

захисту власних прав та охоронюваних законом інтересів. В науковому середовищі також триває певна дискусія щодо існування та співвідношення елементів зобов'язального та речового права при користуванні земельними ділянками сільськогосподарського призначення, їх взаємозв'язку, протиставлення чи відокремлення один від одного. Тому, у науковій, практичній, правозастосовній, законодавчій площинах виникають пошуки відповідей на питання щодо застосування тих чи інших правових титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення і, з огляду на це, можна визначити це як проблематику досліджуваного нами питання.

Слід зазначити, що чітке визначення та розмежування таких титулів дозволить впорядкувати правозастосовну сферу, встановить застосування цих титулів в залежності від потреб учасників та фактичного режиму використання ділянки, з дотриманням інтересів інших суб'єктів цивільних та земельних відносин, визначить зрозумілі та прозорі правила у сфері земельних відносин і забезпечить реалізацію права на землю фізичних осіб, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель. Ці обставини потребують зваженого аналізу наявного законодавства, наукових поглядів, правозастосовної сфери та ін. стосовно застосування і використання зобов'язальних правових титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Проведений у попередньому підрозділі аналіз орендного права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення дозволив зробити висновки, що воно є неоднозначним, і в окремих випадках трактується як речове право, а в окремих як зобов'язальне. Таке визначення орендного права з одного боку як речового, з іншого, як зобов'язального створює такі ж самі квазіуніверсальні статуси для інших зобов'язальних правових титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Це, у свою чергу, як продемонстрували

сучасні реалії, може створити певні перешкоди у врегулюванні взаємин між учасниками та суб'єктами цивільних та земельних відносин.

Говорячи про перешкоди, ми маємо на увазі ситуацію, яку важко було уявити в ХХІ столітті, але вона мала місце і, яка викликала закриття реєстрів, кадастрів, геоінформаційних порталів, які забезпечували доступ до кадастрової карти України, Державного реєстру речових прав тощо, неможливості користування тими чи іншими земельними ділянками внаслідок ведення бойових дій чи необхідності проведення розмінування окремих земельних ділянок та ін. Звісно, при наявності активних бойових дій чи необхідності проведення розмінування земельних ділянок встановлення і віднесення того чи іншого правового титулу до зобов'язального чи речового права не допоможе належному врегулюванню земельних відносин, а от що стосується побудови сталого законодавства, формування одностайної судової практики, визначення чітких правил для суб'єктів цивільних та земельних відносин, то таке розмежування буде сприяти виконанню окреслених намірів задля такого врегулювання.

Дослідженню питань, пов'язаних з іншими зобов'язальними правовими титулами права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення присвятили свої роботи дослідники в сфері цивільного, земельного, економічного права у інших суміжних галузях, які стосуються геопросторових даних, землевпорядних робіт та т.п. Такий широкий науковий інтерес пов'язаний в першу чергу із наявним суспільним запитом, а в другу – з недосконалістю законодавства, що врегульовує відносини в цій сфері і створює певні складності його використання та застосування.

Серед робіт в цьому напрямі можна виділити дослідження Балінської В.О., Ланкіна С.В., Дребот О.І., Тарнавського В.А., Іваній О.М., Касич О.А., Підкуйко О.О., Терещенко А. В., Тимошенко В.О., Коробської А.О., Піддубного О.Ю., Резворович К.Р. та ін. [5, 23, 32, 36, 46, 103 168]. Разом з тим, в їхніх роботах основна увага приділена сучасному стану функціонування, використання, реформування ринку земель

сільськогосподарського призначення, залишаючи поза увагою питання розмежування зобов'язальних та речових прав, які є важливими при визначенні правових титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Визначаючи у попередньому підрозділі законодавство, яке врегульовує питання встановлення правових титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, ми визначили низку дефектів такого регулювання. Наявність таких дефектів може негативним чином відбиватися на правозастосовній практиці, адже суди, розв'язуючі спірні правовідносини, мають застосовувати відповідну нормативно-правову базу, яка має певні недоліки, що, у свою чергу, негативно відбивається на загальному правовому порядку країни або ефективній діяльності окремих галузей. Зі свого боку, орган виконавчої влади (Мініюст) у своєму листі надав роз'яснення стосовно окремих моментів переходу права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення суб'єктами переважного права купівлі земельних ділянок тощо [210]. Однак, з іншого боку, слід враховувати, що окремі з питань не можуть бути вирішені за допомогою листа, і тому потребують додаткового опрацювання з метою розв'язання невирішених проблем. Про це власне, зазначає і сам надавач роз'яснення, посилаючись на те, що центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, Державного земельного кадастру є Держгеокадастр (Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 № 15) [108].

Відносячи той чи інший правовий титул права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення до зобов'язального чи речового треба з'ясувати його правову природу.

Як правильно зазначає Р.А. Майданик сучасне розуміння юридичної категорії «речові права» в світовій науці приватного права сформувалося в

результаті тривалої еволюції системи прав на речі, основи сучасної системи речових прав були започатковані в приватному праві Стародавнього Риму, а римські юристи спочатку не проводили поділу прав на речові та зобов'язальні, ця класифікація вироблена більш пізніми вченими [62, с. 33].

Г.Г. Харченко, в свою чергу, наголошує, що зобов'язальні права виконують допоміжну функцію в реалізації речових прав у відносних правовідносинах. Притаманна речовим правам властивість проникнення у зобов'язальні (відносні) правовідносини зумовлює необхідність розмежування так званих речових і зобов'язальних елементів у відносних правовідносинах, оскільки реалізація речових і зобов'язальних прав здійснюється в цивільному праві на різних цивільно-правових засадах [191, с. 45].

Т.О. Третяк, в своєму дослідженні підтримуючи І. Б. Новицького зазначає, що розмежування речових і зобов'язальних прав здійснюється за об'єктом права: якщо об'єктом права є річ, то перед нами право речеве; якщо об'єктом права служить дія іншої особи, так, що суб'єкт права може лише вимагати здійснення обумовленої дії (чи утриматися від неї), – це право зобов'язальне [183, с. 69].

Разом з тим, цивільне чи земельне законодавство не містить в собі таке поняття як правовий титул права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. З комплексного аналізу положень вказаного законодавства вбачається, що цивільне законодавство, а саме, книга п'ята «Зобов'язальне право» містить основні положення, щодо того, що є зобов'язанням – правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від вчинення певної дії (негативне зобов'язання), а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку (ч. 1 ст. 509 ЦК України). Ч. 2 зазначеної статті відсилає до ст. 11 ЦК України, яка, у свою чергу, визначає підстави виникнення зобов'язань, серед них зокрема:

договори та інші правочини; завдання майнової (матеріальної) та моральної шкоди іншій особі; інші юридичні факти тощо.

А.М. Мирошниченко наголошує, що законодавець у випадку регулювання земельно-орендних відносин обрав невдалу модель, адже вона може користування земельною ділянкою в будь-який спосіб віднести до оренди, що у свою чергу, буде мати наслідки необхідності виконувати при таких відносинах встановлені вимоги законодавства щодо оренду земельних ділянок, а для такого договору необхідно буде забезпечити його державну реєстрацію. Також, існує вимога необхідності реєстрації права оренди землі (п.2 ч.1 ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ч.2 ст.20 ЗУ «Про оренду землі»). А отже, законодавець постає послідовним оскільки право оренди зроблено речовим по суті, і встановлено обов'язковість державної реєстрації цього права, що виступає необхідним з речовими правами. З цього постає питання, що такі дії не залишили можливості наявності зобов'язальних відносин при використанні землі. Наявна проблема суттєво погіршується оскільки існує значна зарегульованість відносин по оренді землі (велика кількість суттєвих умов договору (11), наявність «типового договору» з неоднозначною правовою природою, і формалізовані вимоги до самої процедури при укладенні договору тощо [74, с. 110].

Загалом підтримуючи наявний стан законодавчого забезпечення орендних відносин в сфері обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, слід зазначити, що застосування такої невдалої юридичної техніки має місце і при визначені інших зобов'язальних правових титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, оскільки встановлення цих титулів відбувається за одним і тим самим законодавством.

Спираючись на підстави виникнення зобов'язань, визначені ст. 11 ЦК України, додатково доцільно звернутися до інших частин цивільного та відповідного земельного законодавства, а саме: розділу III глави 15, 16, 16-1

ЗК України, глав 30 – 34 ЦК України. Змістове наповнення зазначених глав кодексів дозволяє зробити висновок, щодо визначених законодавством правових титулів.

З визначених положень глав ЦК України, а саме ст. 395 ЦК України вбачається, що право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій) є речовими правами на чуже майно. Отже, виходячи з вказаних норм цивільного законодавства, право постійного користування земельною ділянкою, право оренди земельної ділянки, право приватного партнера, зокрема концесіонера, на земельну ділянку умовно можна віднести до зобов'язальних титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

В той самий час, зміст ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» відносить право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки до речових прав на нерухоме майно, похідні від права власності.

Не погоджуючись із такою позицією законодавця, слід зазначити, що вона створює певні складності у правозастосовній практиці, оскільки, на нашу думку, відносини з оренди, а тим більше з суборенди не є похідними від права власності, а є відносинами взаємних зобов'язань зацікавлених сторін – орендаря та власника чи володільця, орендаря та суборендаря, які ґрунтуються на укладених договорах.

Водночас, можна зустріти думки, що право на земельну ділянку є речовим і своєрідним правом власності на земельну частку як специфічний різновид земельної ділянки. Таке право дає змогу його суб'єктові здійснювати всі три правомочності власника, зокрема й передавати пай в оренду [3, с. 356]. Однак, той факт, що власник може передавати земельну ділянку в оренду, не надає підстав відносини по оренді такої земельної ділянки включати до сфери регулювання речового права.

З огляду на це, заслуговує підтримки позиція Г.Г. Харченка, який зазначає, що коли йдеться не про роз'єднання, а про розмежування частин, що складаються з зобов'язальної та речової у договорі, уведення принципів роз'єднання та абстракції дасть змогу посилити аналітичний складник праворозуміння цивільного законодавства щодо речових прав, оскільки за змістом принципи роз'єднання (принцип розмежування) та абстракції вказують на існування у чинному законодавстві визначеної процедури етапності, проходження якої забезпечує змогу визначити, за ким має бути закріплене речове право на майно. Етапність такої процедури визначає більш досконалий розгляд спірних питань щодо речових прав [191, с. 49].

Що ж до права користування земельною ділянкою, то як зазначає в іншому дослідженні Г. Харченко, коли земельна ділянка знаходиться на праві постійного користування, то правоволоділець не має можливості укласти договір щодо купівлі-продажу, тому що він не виступає власником цієї ділянки. Однак, він виступає носієм або власником права постійного користування щодо ділянки, і має можливість укладати договір щодо продажу свого права речового характеру на неї [193, с. 111]. Проте, ми не можемо погодитися з такою позицією автора, оскільки це правило не буде працювати для суб'єктів державної та комунальної власності, і, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення на праві постійного користування, з огляду на приписи ЗК України, що не передбачають можливості укласти договір щодо продажу свого речового права на земельну ділянку, а в окремих випадках, орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування зобов'язані припинити право постійного користування земельною ділянкою, на якій розміщений відповідний об'єкт, та передати у власність або оренду набувачу права власності на такий об'єкт (абз. 2 п. 13 ст. 120 ЗК України); право постійного користування земельною ділянкою (крім земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди) припиняється на підставі рішення органу виконавчої влади (із залишенням її у державній власності), а земельна

ділянка (щодо земель сільськогосподарського призначення – право її оренди) виставляється на земельні торги (п. 4 ст. 120 ЗК України). Таке ж положення щодо неможливості відчуження права на оренду земельної ділянки державної та комунальної власності міститься в ст. 8-1 Закону України «Про оренду землі», яке визначає що таке право заборонено відчужувати іншим особам, чи вносити до статутних капіталів, чи передавати в заставу.

Аналізуючи орендний зобов'язальний правовий титул права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення ми звернулися до дослідження Т. О. Третяка, який посилаючись на Р. Циммермана зазначає, що у римському праві оренда (*locatio-conductio*) був різновидом договорів, а договори є різновидами зобов'язань. Під зобов'язанням в юридичній літературі розуміють «... двостороннє правовідношення, яке виражається з одного боку як персональне право вимагати певних дій, а з іншого боку як обов'язок вчинити такі дії» [224, с. 1]. Далі дослідник дійшов висновку, що зазначені загальні положення про *locatio-conductio* мають важливе значення для вирішення питання про те, що може орендар використовувати негативний позов для захисту своїх прав [183, с. 70].

Застосовування вищенаведених загальних положень про договір оренди до договору оренди земельних ділянок дає підстави для висновку, згідно з яким, зміст договору оренди земельної ділянки полягає у обов'язку орендодавця забезпечити орендареві безперешкодне користування земельною ділянкою та праві орендаря на зазначені дії орендодавця. Саме описані вище дії орендодавця і створюють орендареві можливість використовувати земельну ділянку. При цьому орендар не набуває жодних прав власне на земельну ділянку, а лише на дії орендодавця [183, с. 70]. Такий висновок автора, на наш погляд, є дещо суперечливим, адже набуваючи в оренду земельну ділянку, орендар ставить за мету набути право користуватися та володіти (ст. 1 Закону України), а в окремих випадках і розпоряджатися (ст. 8 Закону України «Про оренду землі», яка визначає

порядок суборенди земельних ділянок), що впливає окрім вказаних норм чинного законодавства також зі ст. 792 ЦК України, ст. 93 ЗК України та і з самої суті орендних відносин.

У цьому випадку більш доцільно поставити питання захисту орендарем своїх прав. Т.О. Третяк зазначає, що у разі, коли орендарю земельної ділянки створені перешкоди у використанні земельної ділянки третьою особою і якщо ці перешкоди могли бути відвернуті вжиттям всіх залежних від орендодавця заходів, то для орендаря це означатиме, що орендодавець не виконав своїх договірних обов'язків, які виникли за договором оренди. У такому разі орендар має право на відшкодування збитків та стягнення неустойки, якщо остання встановлена договором оренди [183, с. 70]. Знову ж таки, такі висновки автора не ґрунтуються на приписах чинного законодавства, і є припущенням щодо виконання чи невиконання орендодавцем своїх договірних обов'язків, оскільки такі обов'язки можуть як бути прийняті орендодавцем за договором так і ні, в залежності від його волі. Тим більше, що чинне законодавство, а саме – ч. 2 ст. 152 ЗК України визначає, що власник або землекористувач можуть вимагати усунення невизначеного обсягу порушень своїх прав на землю, навіть коли такі порушення не призводять до позбавлення права володіння земельною ділянкою, а також окремо вимагати відшкодування збитків, що були завдані.

Разом з тим, є певні питання до ч. 1 ст. 152 ЗК України, в якій зазначено, що держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю. На нашу думку, нелогічно в межах однієї статті законодавчого акту визначати різні умови для різних суб'єктів в залежності від обсягу прав та правомочностей. Тобто, в ч.1 зазначеної статті мова йде про забезпечення з боку держави рівних умов захисту лише прав власності на землю, тоді, як в ч.2 – за землекористувачами також закріплена можливість вимагання усунення будь-яких порушень прав на землю. З метою усунення дискримінаційного підходу, який має місце в проаналізованій правовій конструкції – ч. 1 ст. 152 ЗК України більш доцільно викласти в

наступній редакції: «Держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав на землю». Виключення слова «власності» із наявної правової конструкції має законодавчо закріпити державні гарантії рівності умов захисту прав на землю громадянам та юридичним особам безвідносно наявності чи відсутності у них права власності на земельні ділянки та земельні ділянки сільськогосподарського призначення зокрема, в контексті нашого дослідження.

На наш погляд, постійне змішування речових та інших зобов'язальних прав на законодавчому рівні створює певну проблематику щодо захисту охоронюваних законом прав та інтересів, оскільки ці права виникають та мають виникати на різних правових підставах і право по їх захисту та відновленню належать різним суб'єктам.

Г.Г. Харченко зазначає, що розв'язання такого питання було здійснено в Німеччині шляхом створення нової групи речових прав: здобути невласниками окремі правомочності власника земельної ділянки в межах зобов'язальних правовідносин були перетворені на самостійні речові права і об'єднані разом під загальним для них всіх найменуванням – «обмежені речові права». Отже, політико-правовою підставою створення пандектним правом самостійної та закритої системи обмежених речових прав на земельні ділянки стала потреба у відокремленні низки правових конструкцій, що надають особі повне (безпосереднє) панування над нерухомою річчю, й створення для них особливого правового режиму, який відрізняється від зобов'язань, у тому числі шляхом надання абсолютного захисту (подібно до римських позовів *action in rem*) [193, с. 156].

Незважаючи на те, що чинним законодавством, а саме, ст. 396 ЦК України визначено, що особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист цього права, у тому числі і від власника майна наявна проблематика співвідношення та розмежування речових та зобов'язальних прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення має вирішуватися докорінною перебудовою законодавства.

Така перебудова може відбуватися двома шляхами, перший з яких – в межах рекодифікації цивільного законодавства забезпечити наявність відповідних норм, які б окремо визначали місце зобов'язальних прав, речових прав та обмежених речових прав. Другий шлях передбачає комплексне оновлення ЦК України, ЗК України та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а саме, усуненням розбіжностей, які мають місце у вказаних нормативно-правових актах. По-перше, здійснити уніфікацію ст. 395 ЦК України, відповідно до якої речовими правами на чуже майно є: 1) право володіння; 2) право користування (сервітут); 3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); 4) право забудови земельної ділянки (суперфіцій); та п. 2 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яка визначає, що речовими правами на нерухоме майно, похідні від права власності є право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки; право довірчої власності на отриманий в управління об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості. По-друге, після здійснення такої уніфікації включити відповідні норми до ст. 126 ЗК України.

Одне з актуальних питань залишається визначення правової природи права постійного користування земельними ділянками. До 2002 року, а саме, до вступу в дію ЗК України від 21.10.2001 року, будь-яка юридична особа чи фізична особа могли мати право постійного користування земельною ділянкою.

На думку окремих авторів, у суб'єктів, які не передбачені ст. 92 ЗК України існує можливість отримання права постійного землекористування у випадку переходу права власності на будівлі або споруди від суб'єкта права постійного землекористування [75, с. 244].

Крім того, як зазначають дослідники, на цей час право постійного землекористування може мати місце для інших суб'єктів, якщо таке право виникло в силу законодавства, яке діяло до 25.10.2001 – тобто до вступу в дію ЗК України. Така можливість має місце, оскільки рішення Конституційного Суду України визнано неконституційною (рішення Конституційного Суду України № 5-рп/2005 від 22.09.2005) вимогу п. 6 розділу Х «Перехідні положення» ЗК України про необхідність переоформлення цими суб'єктами права постійного користування на інші правові титули: оренду чи власність, тому що таке зобов'язання не мало відповідного законодавчого, фінансового чи організаційного підґрунтя [207, с. 160; 75, с. 244].

Право користування земельною ділянкою, яке набувалося до 01.01.2002 року не втрачається у випадку непереоформлення суб'єктом, який відповідно до чинного ЗК України не має можливості постійного землекористування, а зберігається для нього до приведення визначених прав та обов'язків у відповідність до наявного законодавства (правова позиція викладена у постанові Верховного Суду України від 26.09.2011 у справі № 6-14цс11).

В той самий час, законодавство, яке було чинним до 1 січня 2002 року, право постійного користування земельними ділянками набували й громадяни для ведення селянського (фермерського) господарства (надалі – СФГ).

Після створення та початку діяльності СФГ до нього переходять визначені можливості стосовно користування та володіння, обов'язки щодо використання земельної ділянки його засновника. У разі смерті фізичної особи, яка виступала засновником СФГ право постійного користування землею, що передавалася для ведення фермерського господарства його засновнику, не припиняється зі смертю цієї особи, а зберігається за цим

господарством до якого воно перейшло після його створення. Тому в даному випадку таке право саме через перехід його до СФГ не входить до складу спадщини, а набувати у спадщину можна обсяг прав учасника, що помер, щодо СФГ, а не безпосередньо на саму земельну ділянку, що знаходиться у користуванні такого господарства [114].

В іншій справі було встановлено, що суб'єкт права постійного користування земельною ділянкою набуває права власності на збудовані на такій земельній ділянці об'єкти нерухомого майна. За матеріалами справи суб'єктом права постійного користування земельною ділянкою виступав Університет, і йому було надане право будівництва на цій ділянці. Але ТОВ «ТМО «Ліко-Холдінг» зареєструвало за собою збудоване нерухоме майно, тобто незаконно заволоділо ним. Велика Палата Верховного Суду звернула увагу, що належним способом захисту при незаконному заволодінні майном виступає саме віндикаційний позов (стаття 387 ЦК України) (Постанова ВП ВС від 16.02.2021 у справі № 910/2861/18).

Повертаючись до аналізу права постійного користування земельною ділянкою, яка отримана для ведення СФГ зазначається, що воно (право постійного користування) входить до складу спадщини у разі смерті цієї особи та може бути успадкованим лише для мети, для якої це право отримав спадкодавець (Постанова ВП ВС від 23.06.2020 у справі № 179/1043/16-ц) [116]. Підставою для припинення права постійного користування земельною ділянкою, наданою громадянину для ведення СФГ, є припинення СФГ як юридичної особи. (Постанова КГС від 27.01.2021 у справі № 906/706/19; Постанова КГС від 12.02.2020 у справі № 914/748/19) [138].

Міська, сільська рада не може припинити право постійного користування правонаступника в інший спосіб чим визначено статтями 141, 142 ЗК України. Рішення міської ради про припинення права постійного користування земельною ділянкою, якою, не переоформивши, користується товариство як правонаступник комунального підприємства, перетвореного відповідно до Закону України «Про реформування державних і комунальних

друкованих засобів масової інформації», порушує приписи статті 19 Конституції України, статей 141, 142 ЗК України (Постанова КГС ВС від 15.01.2020 у справі № 925/361/19) [140].

Право постійного користування може бути припинене у разі добровільної відмови чи у визначених у ст. 143 ЗК України випадках. Для задоволення позовних вимог щодо припинення права постійного користування ділянкою землі та визнання недійсним і скасування державного акта на право постійного користування мають бути докази щодо здійснення відмови відповідача у добровільному порядку від права постійного користування земельною ділянкою, чи підстави, які визначені згаданою статтею ЗК України, щодо здійснення примусового припинення права користування землею (Постанова КГС ВС від 20.02.2020 у справі № 909/108/19) [139].

Судова практика визнає, що вимоги, викладені у позовах щодо встановлення відсутності права постійного користування виступає неефективним для забезпечення захисту прав позивача. Задоволення такої вимоги не відновить право, яке було порушене, та не забезпечить захист державних інтересів та не забезпечить здійснення виконання визначеного обов'язку стороною, яка є зобов'язаною. У такому випадку негативні наслідки не будуть усунені і у позивача не відбудеться відновлення можливості користування чи розпорядження земельною ділянкою. І тому, суд дійшов висновку, що не буде мати позитивного ефекту задоволення такої позовної вимоги (Постанова КГС ВС від 22.06.2020 у справі № 922/2155/18) [131].

Судова практика визнає існування права постійного користування земельною ділянкою безвідносно наявності/відсутності державного акта. Якщо у колективного сільськогосподарського підприємства немає акту про право постійного користування спірною земельною ділянкою, то це не можна вважати достатньою підставою для позбавлення його членів права землекористування. Державний акт про право постійного користування

земельною ділянкою лише посвідчує наявність такого права. Наявність права постійного користування у суб'єкта не знаходиться в залежності від існування у нього такого акта (Постанова ВП ВС від 13.11.2019 у справі №823/1984/16) [111].

На думку окремих дослідників, існування права постійного користування з обмеженим суб'єктним складом знаходиться у суперечності із зобов'язаннями України щодо адаптації вітчизняного законодавства до законодавства ЄС. Зокрема, з точки зору законодавства ЄС про конкуренцію (ст. 86.1 Угоди про заснування ЄС) надання права постійного користування може розглядатися як державна допомога. Така допомога допускається, але в обмежених випадках і для певної виправданої допомоги [72, с. 69; с. 155].

У цьому зв'язку заслуговує уваги зареєстрований у Верховній Раді України законопроект «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів про скасування інституту права постійного користування земельними ділянками» № 5384 від 15.04.2021 року (надалі – Законопроект) [144].

У літературі зазначається, що основною метою законопроекту є трансформація права постійного користування землею у сучасні правові титули, які б надавали можливість більш ефективного використання земельних ресурсів [2].

Актуальним є питання правової природи права постійного користування земельними ділянками.

Окремі автори розглядають право постійного користування земельними ділянками як речове право «виключного, постійного, первинного, оплатного характеру» [73, с. 155], «похідне від права власності, обмежене у змісті з можливістю титульного володільця впливати на річ без участі власника, відповідно до закону чи договору» [181, с. 112].

Речово-правове розуміння права постійного користування земельними ділянками видається передчасним, з огляду на публічно-правові підстави його встановлення та припинення (це право встановлюється та припиняється

адміністративно-правовим актом уповноваженого державного органу) і неможливість передання цього правового титулу іншим особам. Право постійного користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення доцільно розглядати як особисте (зобов'язальне) право на нерухомі речі публічної сфери, оскільки такий правовий титул не відповідає ознакам речового права.

З огляду на особливості правового режиму земельних ділянок державної власності, які перебувають постійному користуванні, ці земельні ділянки доцільно відносити до речей публічної сфери.

У зв'язку з цим доцільно передбачити в ЦК України поділ речей публічної сфери та приватної сфери шляхом доповнення ЦК статтею 181-2 у такій редакції: «Стаття 181-2 Речі публічної сфери та речі приватної сфери

1. Речі, які належать державі або територіальним громадам, відносяться до приватної сфери якщо законом або в порядку, встановленому законом, вони не віднесені до публічної сфери.

2. До публічної сфери держави або територіальних громад відносяться речі, які визначені законом, а також речі, які за своїм характером є майном суспільного користування чи майном, яке має суспільний інтерес. У суспільних інтересах майно підлягає наданню для державної служби чи будь-якої іншої діяльності, яка задовольняє суспільний інтерес, без припущення безпосереднього доступу останнього до використання майна за зазначеним призначенням.

3. Всі багатства надр, повітряний простір, води та ліси, які використовуються в суспільному інтересі, природні ресурси економічної зони та континентального шельфу, шляхи сполучення, а також інші речі, визначені законом, є об'єктами виключно права власності Українського народу.

4. Речі публічної сфери є невідчужуваними, на них не може бути звернено стягнення і до них не застосовується строк позовної давності. Право

власності на ці речі не припиняється внаслідок невикористання і не може набуватися третіми особами внаслідок набувальної давності».

Завершуючи аналіз інших зобов'язальних правових титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення слід визначити право приватного партнера, зокрема концесіонера, на земельну ділянку. Це право виникає з ЗК України, Законів України «Про концесію», «Про державно-приватне партнерство». Відповідно до ч. 2 ст. 94 ЗК України право приватного партнера, концесіонера на земельну ділянку сільськогосподарського призначення реалізовується через орендні відносини, і воно не буде віднесене до інших зобов'язальних титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

**Висновки.** По-перше, чинне законодавство визначає низку правових підстав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, які поділяються на правові титули зобов'язального та речового характеру. По-друге, виходячи з наявного законодавства до зобов'язальних правових титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення належать право оренди (суборенди) земельної ділянки, право приватного партнера, концесіонера на земельну ділянку. По-третє, чинне законодавство не одностайне і формально розподіляє правові титули на речові та зобов'язальні. Проте, фактично вони всі є речовими або обмежено речовими. По-четверте, законодавство в цій частині потребує своєї уніфікації шляхом його перебудови або комплексного оновлення ЦК України, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та ЗК України. На даному етапі пропонується внести зміни до ст. 395 ЦК України, п. 2 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ст. 126 ЗК України. По-п'яте, з метою усунення дискримінаційного підходу, який має місце в ч. 1 ст. 152 ЗК України пропонується викласти її в наступній редакції: «Держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав на землю».

## Висновки до Розділу 2

1. Орендне право користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, є різновидом зобов'язального права, оскільки земельні відносини, які виникають між орендарем та орендодавцем з приводу оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення викликають появу взаємних прав та обов'язків, які впливають з укладеного договору.

Зобов'язальне право користування земельною ділянкою, іншим нерухомим майном встановлюється на користь конкретної особи і не може бути пов'язане з правом власності на це нерухоме майно. У зв'язку з цим доцільно внести зміни до ЦК України, доповнивши його ст. 181-1 ЦК України в такій редакції:

«Стаття 181-1 «Відмежування речового та зобов'язального права на нерухоме майно»

1. Речове право на нерухоме майно встановлюється на користь відповідного нерухомого майна і не може бути відокремлене від права власності на це нерухоме майно.

2. Зобов'язальне право на нерухоме майно встановлюється на користь конкретної особи і не може бути пов'язане з правом власності на це нерухоме майно».

2. Сучасні умови використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення на умовах оренди зазнали суттєвих змін з огляду на запровадження воєнного стану, що викликало корегування відповідного законодавства, що в свою чергу, призвело до корегування обсягу прав та обов'язків орендодавця та орендаря. Крім процедурних змін, відбулися зміни по суті правовідносин, що знайшло своє відображення у правозастосовній практиці, а саме – судовій.

3. Формування усталеної судової практики потребує стабільного та незмінюваного законодавства, що на сучасному етапі держави

унемоżliвлене наявними обставинами, а отже, учасникам відносин у цій сфері слід зважати на вказані обставини при побудові оптимальної системи опосередкування взаємин з оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

4. Є потреба у перебудові законодавства, а саме, внесенні змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а саме: перенесення права оренди (суборенди) земельної ділянки з абзацу першого пункту 2 частини першої ст. 4 Закону «речові права на нерухоме майно, похідні від права власності» до абзацу першого пункту 4 частини першої статті 4 Закону «обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості». Окремо пропонується передбачити в ЦК України, поряд із зобов'язальним правом оренди, спадкове право оренди шляхом доповнення ч. 1 ст. 395 «Види речових прав на чуже майно» ЦК України абзацом 5 такого змісту: «5) Спадкове право оренди земельної ділянки».

5. Чинне законодавство визначає низку правових підстав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, які поділяються на правові титули зобов'язального та речового характеру. До зобов'язальних правових титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення належать право оренди (суборенди) земельної ділянки, право приватного партнера, концесіонера на земельну ділянку.

6. Чинне законодавство не одностайне і формально розподіляє правові титули на речові та зобов'язальні. Проте фактично вони всі є речовими або обмежено речовими. Законодавство в цій частині потребує своєї уніфікації шляхом його перебудови або комплексного оновлення ЦК України, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та ЗК України. На даному етапі пропонується внести зміни до ст. 395 ЦК України, п. 2 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ст. 126 ЗК України. З

метою усунення дискримінаційного підходу, який має місце в ч. 1 ст. 152 ЗК України пропонується викласти її в наступній редакції: «Держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав на землю».

## **РОЗДІЛ III. РЕЧОВІ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

### **3.1. Поняття і види речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення**

Користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення передбачає встановлення певного речового права відносно цих ділянок. При визначенні виду речового права постає питання стосовного правового титулу права користування такими земельними ділянками. Серед основних титулів відмінних від права власності слід виділити спеціальне майнове право, право користування землею, яке включає право постійного користування земельною ділянкою, право оренди земельної ділянки, надання земельної ділянки в концесію; право земельного сервітуту; право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

При реалізації речового права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення виникає питання щодо поняття і видів речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Актуалізація такого питання відбувається, оскільки на практиці виникають певні складності при розмежуванні понять «реєстраційна дія», «державна реєстрація прав» та «внесення змін до записів реєстру», що потребує видання додаткових роз'яснень з боку Міністерства юстиції України. А отже, визначене поняття речового права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення дозволить уникнути таких складнощів при правозастосовній практиці.

Що до визначення видів речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, то це забезпечить можливість обрання найбільш доцільного з них при встановленні режиму

користування кожною окремою земельною ділянкою сільськогосподарського призначення в кожному окремому випадку (принаймні в ідеальному варіанті).

Це у свою чергу, забезпечить впорядкування цивільних та земельних відносин між органами державної влади, місцевого самоврядування, власниками земельних ділянок, землекористувачами, орендарями, суборендарями, нотаріусами, державними реєстраторами та іншим невизначеним колом осіб, які можуть мати безпосереднє або опосередковане відношення до відносин, що виникають з приводу користування та засвідчення речових прав щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Крім того, вирішення окресленого кола питань забезпечить дотримання учасниками земельних відносин обраного режиму речового права, що в свою чергу, дозволить застосовувати заходи впливу на порушників такого режиму. Забезпечення правильного та своєчасного вирішення питання щодо речового права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення дозволяє належним чином відобразити відповідні режими в податковому та бухгалтерському обліку, дотриматись вимог державно-повідомної реєстрації таких прав з метою недопущення порушень вимог чинного законодавства з боку зацікавлених осіб.

Окремі питання відносин, що стосуються поняття і видів речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення становлять науковий, практичний, судовий, законодавчий інтерес. Серед праць в науковій та практичній площині в цьому напрямі слід виділити І. Висицьку, Г. Зубар, Н. Зубачик, С. Коновалова, Н. Майку, С. Мірошніченка, Є. Платонову, В. Розгон, І. Спасибо-Фатєєву, К. Тоцьку, Т. Харитонову, В.Цюру та ін. [13, 29, 30, 41, 65, 82, 104, 174, 179, 182, 188]. Разом з тим, в цих роботах поза увагою залишилися питання, що пов'язані з визначенням поняття та видів речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, співвідношенням речового та

зобов'язального права, питання, які набули актуальності у зв'язку із запровадженням воєнного стану, а також при формуванні відповідної судової практики, що складається у цій сфері. Крім того, як ми зазначали раніше, через призму законодавства про земельні відносини в умовах воєнного стану в Україні можуть бути вирішені питання соціальної безпеки [221, с. 145]. А, отже, окреслена вище проблематика, зумовлює необхідність дослідження поняття і видів речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Звертаючись до нормативної бази, яка забезпечує врегулювання питань, пов'язаних з речовими правами користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення слід зазначити, що вона представлена як низкою законодавчих актів, так і підзаконних актів. До перших з них слід віднести ЦК України, ЗК України, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закон України «Про оренду землі» тощо.

До других належать Методичні рекомендації щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно до законодавства, затверджені Укрдержреєстром 28.11.2012 року, постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 року № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», постанова Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 року № 925 «Деякі питання удосконалення механізмів захисту речових прав на земельні ділянки», Порядок здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 16.06.2021 р. № 637 та ін. [84, 154, 155, 107].

Свої корективи щодо порядку реєстрації речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення внесла і російська агресія та запровадження режиму воєнного стану, що знайшло своє відображення у прийнятті наступних актів: постанова Кабінету Міністрів

України від 06 березня 2022 року № 209 «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану», наказ Міністерства юстиції України від 01.04.2022 року № 1307/5 «Про затвердження Переліку адміністративно-територіальних одиниць, в межах яких припиняється доступ користувачів до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України, в умовах воєнного стану» [156, 157].

Відповідно до ч. 1 ст. 395 ЦК України визначається перелік речових прав на чуже майно. Ст. 398 ЦК України закріплює, що право володіння виникає з укладеного договору безпосередньо з власником чи особою, якій відповідне майно раніше було надане власником, а також з інших підстав, визначених чинним законодавством.

Право користування (сервітут) може бути визначено в силу укладеного договору, на підставі закону, впливати із заповіту чи судового акту (ч. 1 ст. 402 ЦК України).

Ч. 1 ст. 407 ЦК України встановлює, що користування чужою земельною ділянкою виникає на договірній підставі між власником такої ділянки і юридичною чи фізичною особою.

Відповідно до ч. 1 ст. 413 ЦК України виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови відбувається в силу укладеного договору чи складеного заповіту.

Аналізуючи, кожне з наведених речових прав ми дійшли до наступних висновків: в кожному з зазначених видів речових прав як однією з підстав їх виникнення законодавець зазначає наявність саме договору [223, с. 203]. Це, у свою чергу, ставить питання, щодо правової природи відносин, на підставі яких виникає речове право. Якщо таке речове право виникає внаслідок укладеного договору, то слід говорити про підставу його виникнення із певного зобов'язання. Разом з тим, речове право за своїм обсягом має бути ширшим за зобов'язальне.

При визначенні підстав виникнення користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення із зобов'язального чи речового права слід виходити з наступного. Ми погоджуємося з Н. Голубевою, яка зазначає, що існує відмінність речових правовідносин від зобов'язань в першу чергу в тому, що зобов'язання фіксує динаміку або зміну цивільних прав і обов'язків, в той самий час як речові правовідносини констатують статику майнових прав. І тому рисою зобов'язання буде виступати закріплення (опосередкування), пересування благ. Така риса значно відмежовує речові від зобов'язальних відносин, в силу того, що речові забезпечують фіксування надбання матеріальних благ, а не їх переміщення. На додаток до цього, речове право забезпечує його володільцю наявність правомочності панування та владу над річчю. Особа, що має право на річ із зобов'язальних відносин (для прикладу, з укладеного орендного договору, користування на безвідплатній основі), має можливість забезпечити реалізацію набору своїх правомочностей з володіння й користування лише у випадку фактичного отримання її від власника, що уклав такий договір.

Черговою відмінністю відносин зобов'язального характеру стосовно об'єкта виступає те, що в зобов'язанні може бути альтернативно визначена множинність об'єкта. Водночас, відсутня можливість уявити забезпечення альтернативної множинності об'єкта відносин речового характеру. Об'єкт речового права буде чітко визначений в будь-якому випадку [15, с. 15].

Г.Г. Харченко зазначає, що система речового права як система речових прав не викривляє правову реальність, оскільки вибудовується крізь призму того, що речові права можуть перебувати не тільки в речових правовідносинах, а й у зобов'язальних. Як наслідок, через систему речових прав у цивільному законодавстві потенціал цивільного обороту розкривається ширше, ніж це можна зробити в межах виключно речових правовідносин [192, с. 84].

Отже, в нашому випадку вбачається другорядним вирішення питання первісності виникнення одного з видів прав (речового чи зобов'язального)

при користуванні земельними ділянками сільськогосподарського призначення, а як зазначає суддя Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду В. Погребняк, речово-правовий правочин має похідний характер від зобов'язально-правової складової, оскільки детермінується її каузою і є її логічним продовженням в межах розвитку механізмів виникнення та переходу суб'єктивних цивільних прав. Вольовий елемент речово-правового компоненту повністю визначається зобов'язально-правовим, і виникає питання: в чому полягає необхідність їх розмежування, оскільки в контексті захисту виникає питання стосовно доцільності існування «дворівневої» процедури його здійснення [105, с. 116]. Таким чином, ми дійшли висновку, що на перше місце має виходити можливість ефективного захисту учасниками цивільних та земельних відносин свого суб'єктивного права та охоронюваного законом інтересу з урахуванням наявного законодавства безвідносно первісності зобов'язально-правової чи речово-правової складової [223, с. 204].

Щодо наявного законодавства слід зазначити, що в Методичних рекомендаціях щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно до законодавства наголошується, що при розгляді питання стосовно визначення документів, якими посвідчуються речові права на земельні ділянки, поряд із законодавством з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно слід керуватися положеннями спеціального законодавства у сфері земельних відносин [84]. Цим законодавством є ЗК України. Отже, продовжуючи аналіз законодавства, що врегульовує питання речових прав на земельну ділянку, окремо слід звернутися до ЗК України, який розрізняє різновиди прав у главах 15 – 16-1 [25].

При зверненні до п. 2 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» вбачається, що державній реєстрації прав підлягають певний набір речових прав [153].

По-перше, перелік речових прав, що підлягають державній реєстрації та наведений в цьому законодавчому акті має певні відмінності від речових

прав, визначених ЦК України та ЗК України, а отже законодавство в цій частині потребує своєї уніфікації, про що ми зазначали вище. По-друге, визначаючи види речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, що підлягають державній реєстрації, зазначений Закон не дає відповіді щодо поняття речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Відповідь на це питання є важливим для визначення переліку таких прав, що підлягають державній реєстрації.

У цьому контексті А. Дем'янович зазначає, що речове право – це по суті підтвержене державою право користування земельною ділянкою з чітким записом в реєстрі. Це державне визнання того, що орендар має офіційне право на використання певної земельної ділянки, за яку потрібно сплачувати податки [22]. Ми не можемо погодитися з таким визначенням, адже в ньому не враховано, що право користування земельною ділянкою по-перше, не обмежується лише орендними відносинами, а по-друге, вище нами оренда розглядалася як різновид зобов'язального користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

При визначенні поняття речового права Г. Г. Харченко співвідносить правові категорії «речове право» і «право власності» у їх суб'єктивному значенні. Умовно воно має відбуватися за лінією теорії та практики. Поняття суб'єктивного речового права має методологічне значення у праві, оскільки уможлиблює на практиці виявлення різних речово-правових режимів у вигляді окремих видів речових прав. Право власності разом з тим має насамперед практичний вимір, є тим речово-правовим режимом присвоєння, в якому потенціал речового права розкривається найбільш повно, але не всебічно [194, с. 22].

Карпенко Р.В. зазначає, що при визначенні речового права треба розрізняти речове право в об'єктивному і в суб'єктивному значенні. Речове право є абсолютним правом, при цьому будь-яке речове право є майновим правом, але не кожне майнове право є речовим [37, с. 43].

Звертаючись до визначення, наведеного в п.1 ч.1 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» стосовно державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [153], слід зазначити, що хоча воно і не стосується поняття речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, воно дає змогу спираючись на нього вивести таке поняття.

Говорячи про наявність державного елемента при реєстрації прав на земельні ділянки, слід погодитися з М.В. Шульгою, С.В. Хомінець та Д.М. Данілік, які зазначають, що станом на сьогодні в Україні діє дуальна система реєстрації, згідно з якою державна реєстрація земельних ділянок проводиться Державними кадастровими реєстраторами у складі Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, а речові права та суб'єкти цих прав реєструються в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, який ведеться Міністерством юстиції України [209, с. 148].

Аналізуючи ознаки речового права як суб'єктивного цивільного права слід підтримати позиції вчених-цивілістів Р. Майданика, Н. Майданик, Н. Попової які зазначають, що речові правовідносини виступають в дуальній формі: абсолютні та речові, а модернізація речового права повинна належно віддзеркалювати спрямованість до інтеграції правових форм надбання майна, яка виступає у забезпеченні уніфікації абсолютних майнових прав, взаємопроникненні речових, зобов'язальних, інших видів суб'єктивних прав. Така спрямованість виступає у формуванні відносно відкритого переліку речових прав і «прихованих» (квазіречових) прав, зобов'язальних прав які стали речовими (право довірчої власності, довірче управління майном, довгострокова оренда нерухомості, право переважної купівлі), широкому (конституційно-правовому) розумінні власності поряд із цивільно-правовим

розумінням власності, що забезпечує можливість розповсюдити правовий режим стосовно захисту права власності на інші суб'єктивні права у обумовленому обсязі та випадках [63, с. 49 – 50].

До такого ж висновку дійшов і Г.Г. Харченко, який зазначає, що кваліфікаційними ознаками речових прав є: абсолютність речових прав; самостійне і самодостатнє правове панування особи над об'єктом; майновий характер речових прав. Через свою абсолютність речові права можуть реалізовуватися як у речових, так і у зобов'язальних правовідносинах, чому сприяє оборотоздатність їх об'єктів [194, с. 2].

Отже, з урахуванням викладеного та на підставі раніше проведеного аналізу та виділяючи істотні ознаки у нас є можливість сформулювати поняття речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення наступним чином – це вид майнових прав, який має абсолютний та речовий характер з чітко визначеним об'єктом, має офіційне визнання і підтвердження державою шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [223, с. 206, 213, с. 306].

**Висновки.** Чинне законодавство визначає певну сукупність речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Разом з тим, таке законодавство не містить визначання поняття речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, що створює певні складнощі у правозастосовній практиці. Враховуючи отримані результати дослідження пропонується визначати поняття речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення наступним чином – це вид майнових прав, який має абсолютний та речовий характер з чітко визначеним об'єктом, має офіційне визнання і підтвердження державою шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Серед видів речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення виділяють право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки тощо. Зазначені речові права підлягають державній реєстрації прав. Перелік речових прав, що підлягають державній реєстрації та наведений в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» має певні відмінності від речових прав, визначених ЦК України та ЗК України, що у свою чергу, потребує проведення уніфікації законодавства в цій частині.

### **3.2. Обмежені речові права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення**

Наявна на сьогодні система речових прав визначена цивільним законодавством, розрізняє певний набір таких прав. Питання належної роботи цієї системи є важливим як для доктрини цивільного, так і земельного права, оскільки саме за допомогою інституту речових прав визначається обсяг прав власника та користувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення в кожному з перелічених випадків.

Особливого значення належного функціонування цієї системи набуває для правозастосовної практики, оскільки співвідношення права власності та інших речових прав ставить низку спірних питань стосовно перетину цих прав в процесі їх реалізації та належному захисті цих прав у разі наявності якихось непорозумінь між правоволодільцями. Крім того, окремої складності належному функціонуванню окресленої системи речових прав додає

необхідність здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, тобто офіційного визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Така складність виникає внаслідок наявних прогалин відповідного законодавства, що викликає велику кількість зловживань у цій сфері.

Додатково слід зазначити, що в умовах сьогодення на перший план виходить мінливість речових прав за своїм змістом, і це ставить під питання абсолютний характер цих прав. Окреслена обставина викликає необхідність дослідження речового договору або розпорядчого правочину, з огляду на те, що вони (ці права) можуть виступати об'єктами таких договорів чи правочинів, а це потребує розробки універсальної договірної підстави встановлення речових прав. Як ми зазначали раніше, такий підхід може сприяти вирішенню питання щодо того, на підставі яких договорів підлягають державній реєстрації речові права на нерухоме майно і яке існує співвідношення речового та зобов'язального договору [218, с. 110].

Перелічені питання викликають чималий науковий інтерес з огляду на широке коло суспільних відносин, які охоплюються при їх правовому врегулюванні, необхідністю уніфікації вітчизняного законодавства із законодавством ЄС і, як наслідок, запланованим проведенням рекодифікації ЦК України. В цьому напрямі слід виділити роботи таких вчених, як Гудими М.М., Іванової М.І., Ільківа О.В., Ватраса В.А., Майданика Р.А., Харченка Г.Г., Третяка Т.О., Харитонової Т.Є., Цитульського В.І. та ін. Разом з тим, з урахуванням наявної кількості напрацювань та ґрунтовних наукових розробок в цьому напрямі, розвитком законодавства та формуванням суперечливої судової практики є потреба у їх аналізі, переосмисленні та актуалізації.

Речове право, виступаючи одним із базових інститутів цивільного права, в своєму розвитку пройшло тривалий шлях від часів римського права

до сьогодні. Якщо раніше існувало чітке розмежування зобов'язального та речового права, то в сучасних реаліях простежуються тенденції, які нівелюють будь-які кордони та межі між цими інститутами забезпечуючи врегулювання цивільних відносин у симбіозі одного з іншим.

Г.Г. Харченко зазначає, що за своїм змістом всі речові права можуть бути виведені від права власності, однак це ще не означає, що вони існують у праві лише у нерозривному зв'язку з правом власності і ним повністю зумовлені [190, с. 57]. Раніше ми звертали увагу, що речові права, визначені ЦК України не співпадають з речовими правами, визначеними іншим законодавством, а саме, Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [213, с. 306]. Але ця обставина зумовлена не особливістю змісту речових прав, а наявними прогалинами чинного законодавства. При цьому застереження в ч. 2 ст. 395 ЦК України про можливість наявності інших речових прав призводить до ситуації, коли згадування в інших нормативно-правових актах інших речових прав обертається тим, що зобов'язальні права стають речовими, що аж ніяким чином не забезпечує правову визначеність при врегулюванні питань, пов'язаних із земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

На розв'язання таких невідповідностей законодавства стосовно чіткої регламентації видів речових прав на чуже майно колектив дослідницького вказаного питання пропонує впровадження єдиного законодавчого акту, де б були враховані усі ці питання та належним чином їх механізм реалізації, є оптимальним варіантом вирішення проблем, пов'язаних із забезпеченням речового права на чуже майно [31, с. 61]. На наш погляд, приймати окремий акт з кожного спірного питання є неефективною практикою та неоптимальним варіантом, і більш доцільним, на нашу думку, буде комплексне оновлення законодавства в межах рекодифікації ЦК України.

Трохи по-іншому на вирішення визначеної проблематики дивляться Барабаш А.Г. та Макогін Н.О., які пропонують здійснити розмежування та співвідношення понять «обмеження прав на землю» та «обтяження прав на

земельну ділянку», оскільки законодавство не встановлює зміст цих категорій, однак вимагає різних способів реєстрації обтяжень прав на земельні ділянки та обмежень у використанні земель. [7, с. 241].

Н.В. Майка з огляду на відсутність чіткої регламентації видів речових прав на чуже нерухоме майно пропонує внести зміни до ст. 4 Закону України про державну реєстрацію, зокрема шляхом виключності визначити структуру речових прав, відмінних від права власності, й обтяжень. Визначити, які з прав, що підлягають реєстрації, є речовими правами на чуже майно, а які є зобов'язальними [64, с. 48]. У цьому випадку, на нашу думку, авторкою невірно обраний рівень законодавства, в якому слід визначати «виключність структури речових прав» та розмежування цих прав на речові та зобов'язальні – це має бути цивільне законодавство, а не визначене дослідницею, оскільки саме цивільне законодавство визначає розмежування речових та зобов'язальних прав. Якщо ж, дослідниця мала за мету визначити ці питання саме в згаданому Законі, тоді треба вести мову про його повну перебудову, оскільки цей закон врегульовує лише питання про державну реєстрацію речових прав на майно та їх обтяжень.

Також ми не можемо погодитися з висновком, до якого дійшли Іванова М.І., Задорожна Ю.О. та Нагорна К.Г., зазначаючи, що права на чужі речі за своєю природою є складовими змісту правовідносин між двома суб'єктами, яким, з одного боку (власником речі й особою на користь якої встановлено це право), притаманний зобов'язальний характер, це відносини між уповноваженою особою й усіма третіми особами (у тому числі із власником) [31, с. 61]. Врегулювання питань, пов'язаних з правами на чуже майно визначені в книзі третій ЦК України – Право власності та інші речові права, а отже ці відносини носять, в першу чергу, речовий характер. З цього приводу О.В. Ільків зазначає, що залежно від об'єкта права власності, від зв'язку з об'єктом права власності, який належить конкретній особі – речові права поділяються на право власності (речове право на власну річ) та речові

права на чуже майно (право володіння або користування чужою річчю), з яким ми погоджуємося [34, с. 66].

Також слід погодитися з висновком, до якого дійшов В. Ватрас, посилаючись на І. Спасибо-Фатєєву зазначивши, що ЦК України орієнтує на можливість передбачати в законі інших прав на чуже майно, крім чотирьох позначених у ч. 1 ст. 395 ЦК України, а не інших речових прав [180, с. 60 – 62], та необхідності віднесення до них права застави та іпотеки, право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; довірче управління майном в силу положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [11, с. 99].

Характеризуючи обмежені речові права, слід зазначити, що ні в цивілістичній, ні в земельній доктрині немає єдиного погляду, які саме права відносити до обмежених речових. В своїх дослідженнях вчені схильні більше розрізняти такі категорії як обмеження та обтяження в правах. Так, О.В. Ільків розглядає поняття термінів «обтяження» та «обмеження» права власності через призму положень сервітутного права і пропонує обтяження трактувати як звуження можливостей власника здійснити повноваження, які складають зміст його права власності, а обмеження, як юридична категорія, свідчить про неможливість власника здійснювати свої повноваження на власний розсуд [34, с. 27].

І.Ф. Севрюкова в своєму дослідженні видів обмежених речових прав і володіння в системі українського цивільного законодавства ототожнює обтяження та обмеження [176, с. 14].

Барабаш А.Г. та Макогін Н.О. дійшли висновку, що обтяження встановлюються у приватних інтересах; носять адресний характер; виникають з правочину (виняток, право постійного користування земельною ділянкою, умовою виникнення якого є закон) або за рішенням суду, а

Обмеження встановлюються з метою захисту публічних інтересів і адресуються невизначеному колу осіб. Підставою виникнення обмежень є закон або, прийнятий відповідно до нього, нормативний акт (виняток, земельний сервітут, умовою виникнення якого може бути правочин) [7, с. 241 – 242].

В своєму дослідженні Т.Є. Харитонова стосовно обмежених речових прав зазначає, що якщо панування повне – це право власності, якщо обмежене – обмежені речові права [189, с. 89].

М.І. Балащенко було встановлено обмежену речову природу іпотечного права. Право іпотеки землі є речовим правом на чужу річ, основою якого є обмежене право розпоряджатись заставленою річчю – земельною ділянкою [4, с. 11].

В.О. Кутателадзе в своєму дослідженні зазначає, що суперфіцій є похідним речовим правом. Він ґрунтується на праві власності, залежить від нього і обмежений ним [57, с. 14].

К.Е. Шахназарян визначаючи можливості захисту прав на чужі речі за законодавством України, зазначає, що віндикаційний і негаторний позови з метою здійснення захисту прав мають можливість заявляти суб'єкти прав на чужі речі – всі титульні власники. До них належать суб'єкти господарювання, управління, довічного успадкованого володіння чужими речами та інших обмежених речових прав. Також до них слід віднести суб'єктів зобов'язальних прав які пов'язані з володінням чужими речами (перевізники, орендарі, зберігачі). З чого дослідник дійшов висновку, що суб'єкти обмежених речових прав та інші титульні власники речей можуть отримати поряд із власниками однакового абсолютного захисту власних прав [203, с. 127]. Разом з тим, такі висновки дослідниці не кореспондують з чинним законодавством, що врегульовує питання перевезення вантажів, зберігання та ін. Однак, спростування висновків до яких дійшла авторка знаходиться за межами нашого дослідження.

В.І. Цитульський дійшов висновку, що сервітут – це певним чином обмежене право речового характеру, що виникає на визначених у законодавстві порядку та підставах і має передбачати появу правомірного користування чужою нерухомістю для задоволення потреб сервітуарія, які не суперечать законодавству та моральним засадам суспільства, з можливостями його встановлення на підставі закону, заповіту та судових рішень [197, с. 44; 198, с. 115, 199, с. 420].

О.О. Кот, досліджуючи здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав згадує захист «так званих обмежених речових прав» і визначає, що особливості захисту речових прав здійснюються за зразком і подібністю до захисту права власності, що, однак, не завжди враховується судами [49, с. 301]. Однак, надалі автор продовжує, що захист так званих обмежених речових прав здійснюється за моделлю захисту права власності. Водночас, враховуючи необмежений (з визначеними у законодавстві застереженнями) обсяг права власності, на будь-який спеціальний спосіб захисту цього права може автоматично застосовуватися для захисту інших речових прав [49, с. 321]. Тобто, надаючи відповідь на питання захисту «так званих обмежених речових прав», дослідник також оперує категорією «інші речові права». І, далі, продовжує, що аналіз судової практики застосування речово-правових способів захисту дає підстави для висновку про доцільність законодавчого закріплення можливості використання способів захисту обмежених речових прав через вказівку на можливість застосування способів захисту права власності, але з урахуванням змісту порушеного права та характеру його порушення [49, с. 322].

Верховний Суд у складі усіх колегій суддів Цивільного, Господарського, Адміністративного суду при вирішенні суперечок, що стосуються земельних ділянок сільськогосподарського призначення та по інших видах спорів оперують такими категоріями як «жодні речові права», «інші речові права», «речове право», «речові права» та не використовують «обмежені речові права» [126 – 128]. Звернення до судової практики, що

формується є важливою частиною аналізу, оскільки саме ця сфера є правозастосовною, яка безпосередньо впливає на охоронювані законом права та інтереси учасників відносин у досліджуваній сфері навіть якщо вони не є сторонами спору, що знаходиться на вирішенні в судовій інстанції.

Як приклад, Верховний Суд у складі колегії суддів Третньої судової палати Касаційного цивільного суду виносячи постанову від 28.02.2024 року по справі № 627/907/21 провадження № 61-13397св23 зазначив, що умовою закріплення сервітуту виступає відсутність можливості забезпечити задоволення потреб іншим шляхом. Тому, перед зверненням особи до судових установ щодо встановлення сервітуту має мати місце підтвержене доведення вчинення дій особою, зацікавленою у встановленні сервітуту та відсутність на це згоди від власника ділянки, стосовно якої є намір встановлення сервітуту. У разі, коли особа перед зверненням до суду не здійснювала дій стосовно встановлення сервітуту за угодою сторін (а саме, не зверталася до такої сторони з офертою про договір щодо встановлення сервітуту), то суд не буде мати можливості задовольнити заявлені вимоги оскільки позивач не має права вимагати встановлення сервітуту за рішенням суду без вичерпання позасудової процедури.

Предметом позову у зазначені справі виступила матеріально-правова вимога позивача ПрАТ «ВК «Укрнафтобуріння» до відповідача ОСОБА\_1 про встановлення земельного сервітуту, а об'єктом спірних правовідносини (предметом спору) - належна відповідачу на праві власності земельна ділянка з кадастровим номером 6323582200:02:000:0112, яка, у свою чергу, передана у строкову оренду СТОВ «Нива». Виходячи з предмету спору, з приводу якого виникла підстава для звернення до суду, викладені обставини свідчать, що судовий акт по справі вплине тільки на права або обов'язки СТОВ «Нива» (орендаря спірної земельної ділянки) щодо однієї зі сторін спору. Але ця особа не є стороною договору про встановлення земельного сервітуту, і, відповідно, й суб'єктом спірних правовідносин, а отже питання про права та обов'язки стосовно зазначеної юридичної особи не вирішується

безпосередньо, і вона мала вступити у справу як третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача. Тому касаційна інстанція не погодилася з висновком, до якого дійшов апеляційний суд про відмову у задоволенні позову з огляду на не притягнення до участі у справі СТОВ «Нива» в якості співвідповідача [129].

Як вбачається з матеріалів цієї справи, та наслідків, які тягне за собою акт правозастосування, учасникам відносин при поводженні з земельними ділянками сільськогосподарського призначення слід зважати не тільки на законодавство, яке безпосередньо врегульовує взаємини сторін з приводу використання таких ділянок, а також і на законодавство, яке забезпечує відправлення правосуддя при зверненні до суду для розв'язання наявних суперечок. Разом з тим, слід додати, що судова гілка влади при формуванні правозастосовної практики для вироблення її усталеності потребує належного законодавчого підґрунтя. З урахуванням наявності реформаційних процесів в досліджуваній нами сфері слід вдатися до аналізу законодавчих перспектив подальшого забезпечення обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Одним із актуальних питань є визначення правової природи довічного успадкованого володіння земельною ділянкою. Право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою є речовим правом на чужу земельну ділянку, встановленим відповідно до положень ЗК УРСР в редакції від 18.12.1990 року та ч. 2 ст.395 ЦК України про можливість встановлення законом інших речових прав на чуже майно.

Право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою є дійсним, оскільки незважаючи на припинення дій державних органів щодо надання земельних ділянок громадянам у довічне успадковане володіння, ті особи, які набули це право у встановленому законом порядку, зберегли його, з урахуванням відсутності в законодавстві норми, яка б дозволяла припинити право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою.

КСУ у рішенні від 22 вересня 2005 року у справі № 5-рп (справа про постійне користування земельними ділянками) дійшов висновків що, особа, яка володіє земельною ділянкою на праві довічного успадкованого володіння, за Законом не може бути позбавлена права на таке володіння [173].

Право довічного успадкованого володіння землею, передбачене ЗК УРСР від 18.12.1990 року, поряд із правом приватної власності на землю, закріплене ЗК в редакції від 13.03.1992 року, забезпечує громадянам – суб'єктам цього права можливість на їх вибір продовжувати користуватися земельними ділянками на праві пожиттєвого спадкового володіння.

Незважаючи на те, що ЗК України в редакції 13.03.1992 року не передбачала права довічного успадкованого володіння землею, були відсутні підстави для зміни титулів права на землю, і встановлення обмежень прав користування земельною ділянкою з огляду на нездійснення оформлення нового правового титулу. Як було зазначено вище, особа, яка володіє земельною ділянкою на праві довічного успадкованого володіння, не може бути позбавлена такого права відповідно до законодавства.

На такі відносини має своє поширення гарантії, які визначені в ст. 1 Протоколу Першого Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод (далі – Конвенція) та ст. 41 Основного закону країни. Положення зазначених нормативно-правових актів, з одного боку, гарантують право довічного успадкованого володіння землею як «мирне володіння майном» в розумінні Конвенції, та речове право, із гарантованим ст. 41 Конституції України захистом, і також унеможливають припинення такого права.

Не дивлячись на те, що дії органів держави щодо надання земельних ділянок у довічне успадковане володіння для громадян були припинені, але особи, які вже мали таке право, зберегли його, тому що у законі відсутні норми, які б забезпечували можливість припинення права довічного успадкованого володіння земельною ділянкою, і з огляду на це таке право є дійсним [142].

Право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою відноситься до тих прав, які можуть бути успадковані, оскільки зі смертю особи не відбувається припинення прав і обов'язків, окрім тих, перелік яких визначено у статті 1219 ЦК України, і спадкоємець стає учасником такого правовідношення.

З урахуванням таких обставин відбувається і корегування судової практики. Так, наприклад Велика Палата Верховного Суду у постанові від 20.11.2019 у справі №368/54/17 [112] відступила від висновків Верховного Суду, викладених у Постанові Верховного Суду від 31 жовтня 2018 року у справі №178/447/16-ц, постанови Верховного Суду України від 05 жовтня 2016 року у справі №181/698/14-ц та від 23 листопада 2016 року у справі №668/477/15-ц [119] про те, що право користування земельною ділянкою, що виникло в особи лише на підставі державного акта на право володіння земельною ділянкою без укладення договору про право користування земельною ділянкою із власником землі, припиняється зі смертю особи, якій належало таке право і не входить до складу спадщини.

Європейський досвід конструкції «оренда» (наприклад, в ЦК Голландії передбачено спадкове право оренди) передбачає поряд із пересічним зобов'язальним правом оренди землі, спадкове право оренди як обмеженого речового права, що надає орендарю право користуватися нерухомою річчю як власник.

Існуюча у вітчизняній та іноземній практика застосування речового права оренди дає підстави для висновку про доцільність законодавчого впровадження в право України довічного успадкованого права оренди як обмеженого речового права на земельну ділянку.

Право довічного успадкованого користування земельною ділянкою доцільно визнавати речовим правом на чужу земельну ділянку осіб, що набули це право у встановленому законом порядку, якого вони за законом не можуть бути позбавлені.

Для цього необхідно передбачити в ЦК України, поряд із зобов'язальним правом оренди, спадкове право оренди шляхом доповнення ч. 1 ст. 395 «Види речових прав на чуже майно» ЦК України абзацом 5 такого змісту: «5) Спадкове право оренди земельної ділянки».

З урахуванням отриманих результатів дослідження, пропонується визначити поняття речового права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення як виду майнового права, що встановлюється на користь відповідної земельної ділянки, надає особі, яка має речове право, право користуватися або користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою та передавати їх від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування.

У Концепції оновлення ЦК України, пропонується визначити такі обмежені речові права: сервітут, узуфрукт, емфітевзис, суперфіцій, застава, іпотека та інші обмежені речові права [43, с. 21]. Водночас, як зазначає в своєму дослідженні Ю.Є. Ходико термін «обмежені речові права» піддавався обґрунтованій критиці з боку науковців В.І. Нагнибіди, В.В. Цюри, Г.Г. Харченка, О.В. Ільківа [88, с. 17; 201, с. 36–37, 59; 193, с. 172–173; 34, с. 67]. У зв'язку з цим заслуговує підтримки позиція Ю.Є. Ходико, який наголошує, що речові права на чужу річ є самодостатніми правами з власним чітко визначеним змістом і протиставляти вказані права, праву власності на тій підставі, що останнє є повним речовим правом, а права на чужу річ відповідно обмеженими є неправильним, при цьому, право власності хоча і є повне речове право особи на річ, але воно також не безмежне [195, с. 79].

Окремо слід навести висновки, до яких дійшов В. Ватрас, досліджуючи доктринальні основи речових прав у цивільному праві. Так, вчений зазначає, що відомі в цивільно-правовій доктрині класифікації речових прав не повною мірою дають змогу розкрити сутність зазначеного правового інституту і ці речові права слід класифікувати на основі критерію повноти правомочностей, які впливають із факту володіння річчю на: право власності; абсолютні права на чужі речі (право володіння, сервітут, емфітевзис, суперфіцій, право

постійного користування земельною ділянкою); обмежені права на чужі речі (право господарського відання, право оперативного управління); забезпечуючі права на чужі речі (право іпотеки, право застави, право довірчої власності); переважні права (права переважної купівлі) [11, с. 100].

Погоджуючись із наведеними висновками, узагальнюючи висновки до яких дійшли попередньо зазначені дослідники, переосмислюючи свої власні наукові пошуки в цьому напрямі [218, 220] зазначимо, що визначаючи речові права та обмежені речові права, слід на законодавчому рівні закріпити пріоритет ЦК України перед іншим законодавством при їх встановленні, оскільки це дозволить забезпечити правову визначеність, спростити процес установавання цих прав та меж їх захисту, забезпечити формування усталеної правозастосовної практики та відповідно впорядкувати суспільні відносини в цій сфері.

Отже, наша пропозиція полягає у внесенні змін до ЦК України, а саме, викласти ч. 2 ст. 395 ЦК України в такій редакції: «Законом можуть бути встановлені інші права на чуже майно. У разі встановлення законом інших прав, які суперечать положенням цього Кодексу, застосовуються відповідні положення цього Кодексу». Така конструкція визначить підстави встановлення речових прав, що у свою чергу, дозволить до проведення оновлення цивільного законодавства усунути визначену нами проблематику у цій сфері.

Окремо, як ми визначили вище, в межах запланованої рекодифікації цивільного законодавства слід приділити увагу наближенню законодавства до європейського, і з огляду на це зумовлюється необхідність дослідження порядку переходу речових прав та запровадження універсальної конструкції речового договору або розпорядчого правочину. М.М. Гудима, проводячи наукові розвідки в цьому напрямі, дійшов висновку, що конструкція речового договору є нежиттєздатною та неспроможною задовільнити потреби вітчизняної цивілістичної доктрини. Факт переходу речових прав автоматично не визначає, що такий перехід має відбутися саме в межах

однойменних правовідносин за однойменним (речовим) договором. Між сторонами договору можуть встановлюватися тільки відносні правовідносини, адже немає договорів із невизначеним колом учасників, проте такі правовідносини між сторонами договору цілком можуть спрямовуватися на встановлення чи перехід права власності та будь-яких обмежених речових прав. Договір спрямовується на встановлення, зміну або припинення цивільних прав і обов'язків і закон не обмежує сторони в тому, які саме права й обов'язки виникнуть чи припиняться. Договір може спричинити виникнення речового права у правонабувача, якщо на це спрямована договірна воля сторін, водночас він не спричинить покладення обов'язку на третіх осіб, які не є учасниками такого договору (до чого апелюють прибічники концепції речового договору). Видається, що в абсолютних правовідносинах власника та пасивно зобов'язаних третіх осіб в останніх нового обов'язку взагалі не виникатиме, у зв'язку з укладенням відповідного договору, адже перехід права власності, на який спрямований останній, зумовить зміну лиш самого суб'єкта, який представляє сторону правововласника [19, с. 62]. Далі дослідник зазначає, погоджуючись із В.Мазуром що помилковим є перенесення закордонних правових конструкцій (йдеться про німецьку конструкцію речового договору) у вітчизняне законодавство, без урахування особливостей нашої правової системи, специфіки вітчизняного законодавства, проблематики практики його реалізації [19, с. 62, 66, с. 71]. Разом з тим, ми вважаємо, що в межах проведення рекодифікації цивільного законодавства, а також з урахуванням особливостей вітчизняної правової системи і специфіки вітчизняного законодавства можливо розглянути питання запровадження такої конструкції, оскільки це забезпечить певну уніфікацію вітчизняного законодавства із законодавством ЄС у цій сфері.

**Висновки.** Проведене дослідження дозволяє зробити такі висновки. Обмежені речові права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення займають своє певне місце серед інших речових прав, проте їх

визначення не має законодавчого забезпечення та використання у правозастосовній практиці. У Концепції оновлення ЦК України, пропонується визначити наступні обмежені речові права: сервітут, узуфрукт, емфітевзис, суперфіцій, застава, іпотека та інші обмежені речові права.

На цьому етапі визначаючи речові права та обмежені речові права, слід на законодавчому рівні закріпити пріоритет ЦК України перед іншим законодавством при їх встановленні, оскільки це дозволить забезпечити правову визначеність, спростити процес установавання цих прав та меж їх захисту, забезпечити формування усталеної правозастосовної практики та відповідно впорядкувати суспільні відносини в цій сфері. Пропонується внести зміни до ЦК України, а саме, доповнити ч. 1 ст. 395 «Види речових прав на чуже майно» ЦК України абзацом 5 такого змісту: «5) Спадкове право оренди земельної ділянки»; викласти ч.2 ст. 395 ЦК України в наступній редакції: «Законом можуть бути встановлені інші права на чуже майно. У разі встановлення законом інших прав, які суперечать положенням цього Кодексу, застосовуються відповідні положення цього Кодексу».

### **Висновки до Розділу 3**

1. Чинне законодавство визначає певну сукупність речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Однак, законодавство не містить визначання поняття речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, що створює певні складнощі у правозастосовній практиці. Пропонується визначити поняття речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення наступним чином – це вид майнових

прав, який має абсолютний та речовий характер з чітко визначеним об'єктом, має офіційне визнання і підтвердження державою шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

2. Серед видів речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення виділяють право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки тощо. Зазначені речові права підлягають державній реєстрації прав. Перелік речових прав, що підлягають державній реєстрації та наведений в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» має певні відмінності від речових прав, визначених ЦК України та ЗК України, що у свою чергу, потребує проведення уніфікації вказаних законодавчих актів в цій частині.

3. Обмежені речові права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення займають своє певне місце серед інших речових прав, проте їх визначення не має законодавчого забезпечення та використання у правозастосовній практиці. В Концепції оновлення ЦК України, пропонується визначити наступні обмежені речові права: сервітут, узуфрукт, емфітевзис, суперфіцій, застава, іпотека та інші обмежені речові права.

4. До оновлення цивільного законодавства на даному етапі визначаючи речові права та обмежені речові права, слід на законодавчому рівні закріпити пріоритет ЦК України перед іншим законодавством при їх встановленні, оскільки це дозволить забезпечити правову визначеність, спростити процес встановлення цих прав та меж їх захисту, забезпечити формування усталеної правозастосовної практики та відповідно впорядкувати суспільні відносини в цій сфері.

5. З урахуванням отриманих результатів дослідження, пропонується визначити поняття речового права користування земельними ділянками

сільськогосподарського призначення як виду майнового права, що встановлюється на користь відповідної земельної ділянки, надає особі, яка має речове право, право користуватися або користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою та передавати їх від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування.

Пропонується внести зміни до ЦК України, а саме, доповнити ч. 1 ст. 395 «Види речових прав на чуже майно» ЦК України абзацом 5 такого змісту: «5) Спадкове право оренди земельної ділянки»;

викласти ч.2 ст. 395 ЦК України в наступній редакції: «Законом можуть бути встановлені інші права на чуже майно. У разі встановлення законом інших прав, які суперечать положенням цього Кодексу, застосовуються відповідні положення цього Кодексу».

## **ВИСНОВКИ**

У дисертаційному дослідженні зроблено науково-теоретичні узагальнення та запропоновано нові вирішення завдань, що стосуються цивільно-правових аспектів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Основні висновки дослідження полягають у такому:

1. Поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення та земель сільськогосподарського призначення співвідносяться як частка і ціле, а тому неможна ототожнювати земельну ділянку сільськогосподарського

призначення та землі сільськогосподарського призначення. Законодавством встановлено, що земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера, а формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Законодавством визначено перелік осіб, які можуть набувати право власності та користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

2. З метою впорядкування відносин, які виникають при користуванні земельними ділянками сільськогосподарського призначення пропонується доповнити ст. 22 ЗК України частиною 4 в наступній редакції: «земельна ділянка сільськогосподарського призначення – це ділянка визначеної категорії земель та порядку їх використання, з визначеним колом осіб, які можуть набувати її у власність та користування як нерухомий об'єкт, з встановленими законом загальними межами здійснення прав та особливостями постійного користування цією земельною ділянкою суб'єктами державної власності».

частиною 6 у такій редакції: «Землі, придатні для потреб сільського господарства, надаються насамперед, для потреб сільськогосподарського використання, із дотриманням вимог екологічної безпеки та забезпечення раціонального використання й охорони земель. Для інших потреб, не пов'язаних із веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно землі несільськогосподарського призначення або сільськогосподарські угіддя гіршої якості відповідно до положень статей 5, 23 цього Кодексу.

Землі сільськогосподарського призначення можуть бути надані для несільськогосподарських потреб у разі, якщо суспільна вигода від цього перевищуватиме завдану шкоду та відсутня інша можливість (альтернативний варіант) задоволення несільськогосподарських потреб, для яких надається земельна ділянка.

Права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення здійснюються з дотриманням встановленого законом особливого порядку охорони таких земель (п. б, п. д ст. 164 ЗК України), вилучення особливо цінних сільськогосподарських земель для інших потреб (ст. 150 ЗК України), обов'язку рекультивації земель (ст. 166 ЗК України) та обов'язку відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва (ст. 156, 157 ЗК України), інших особливостей здійснення прав, встановлені цим Кодексом, іншими законами».

3. Наявна на сьогодні система правових підстав набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення не дивлячись на тривалий термін її формування містить в собі певні вади та недоліки, які є наслідком використання застарілої правової системи та невдалої юридичної техніки.

4. Пропонується виключити право постійного користування як правову підставу набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, оскільки такий правовий титул не передбачений ЦК України, що викликає потребу у гармонізації з ЗК України шляхом виключення ст. 92 ЗК України та виключити можливість отримання земельних ділянок сільськогосподарського призначення безкоштовно, оскільки така можливість створює масштабні зловживання та передумови для корупції, а саме: виключити ч.3 ст. 25, ст.ст. 118, 121 ЗК України.

Додатково на перехідний період пропонується обмежити сферу дії права постійного користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення досягненням виправданої суспільної мети. Право постійного користування земельними ділянками суперечить зобов'язанням України щодо адаптації вітчизняного законодавства до законодавства ЄС про конкуренцію (ст. 86.1 Угоди про заснування ЄС), згідно з яким надання права постійного користування може розглядатися як державна допомога, яка може надаватися, але в обмежених випадках і для певної виправданої суспільної мети. Цим зумовлена необхідність

гармонізації цих положень законодавства ЄС з положеннями ЗК України шляхом доповнення ст. 92 ЗК України та встановлення можливості надання земельних ділянок сільськогосподарського призначення в постійне користування лише для певної виправданої суспільної мети, зумовленої публічно-правовими особливостями земельної ділянки (земельні ділянки загального користування, земельні ділянки, які становлять значний суспільний інтерес тощо), яка не може бути досягнута наданням земельних ділянок на підставі іншого правового титулу, передбаченого ЦК і ЗК України (речові права на чужу земельну ділянку, оренда тощо).

5. Класифікація наявних правових титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення дозволяє розмежовувати титули один від іншого за певними ознаками та визначає, що всі правові титули мають свій суб'єктний склад, перелік можливостей здійснення певних дій з такими ділянками, визначений певний строк такого здійснення (або без такого) та момент виникнення такого права.

6. При врегулюванні відносин, пов'язаних з емфітевзисом та суперфіцієм пріоритетними є норми спеціального законодавства перед загальним, яким є ЗК України перед ЦК України. Тому, пропонується ч. 1 ст. 102-1 ЗК України викласти у наступній редакції: «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до законодавства».

7. Забезпечення права користування земельною ділянкою є складною юридичною конструкцією, оскільки воно може включати в себе елементи зобов'язального чи речового права, які визначені у ст. 125 ЗК України «Виникнення права на земельну ділянку»: право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Разом з тим, у

цивільному праві відсутня ця правова конструкція, а вона притаманна сфері земельного, адміністративного права.

8. З огляду на військову агресію РФ частина власників/володільців земельних ділянок втратила можливість використання та розпорядження ними, а самі земельні ділянки втратили свої корисні властивості та відсутня можливість ефективного захисту права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Це свідчить про невиконання державою її найважливіших функцій, задекларованих в ст. 17 КУ щодо забезпечення державної безпеки і захисту державного кордону України, а отже слід ставити питання про звільнення власників/володільців таких ділянок від відповідальності за погіршення екологічної ситуації і природних якостей землі внаслідок зазначених обставин. Вбачається доцільним ст. 211 «Відповідальність за порушення земельного законодавства» ЗК України доповнити ч. 4 наступного змісту: «Громадяни та юридичні особи звільняються від відповідальності за порушення, визначені в частині 1 цієї статті, якщо такі порушення виникли внаслідок збройної агресії російської федерації».

9. Зацікавлена сторона може самостійно обирати ефективний спосіб захисту свого права і пред'явити будь-яку позовну вимогу, яка не передбачена законом або договором. Вивчення та використання судової практики є невід'ємним елементом при побудові стратегії щодо обрання способів захисту прав зацікавлених осіб у цивільних відносинах, але першочерговим елементом залишається усталене законодавство на підставі якого формується судова практика. Захист права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення – це тривалий за часом комплекс заходів державного, суспільного та індивідуального характеру, спрямований на подолання негативних явищ в цій сфері.

10. Орендне право користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, є різновидом зобов'язального права, оскільки земельні відносини, які виникають між орендарем та орендодавцем

з приводу оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення викликають появу взаємних прав та обов'язків, які впливають з укладеного договору.

Зобов'язальне право користування земельною ділянкою, іншим нерухомим майном встановлюється на користь конкретної особи і не може бути пов'язане з правом власності на це нерухоме майно. У зв'язку з цим доцільно внести зміни до ЦК України, доповнивши його ст. 181-1 ЦК України в такій редакції:

«Стаття 181-1 «Відмежування речового та зобов'язального права на нерухоме майно»

1. Речове право на нерухоме майно встановлюється на користь відповідного нерухомого майна і не може бути відокремлене від права власності на це нерухоме майно.

2. Зобов'язальне право на нерухоме майно встановлюється на користь конкретної особи і не може бути пов'язане з правом власності на це нерухоме майно».

11. Сучасні умови використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення на умовах оренди зазнали суттєвих змін з огляду на запровадження воєнного стану, що викликало корегування відповідного законодавства, що в свою чергу, призвело до корегування обсягу прав та обов'язків орендодавця та орендаря. Крім процедурних змін, відбулися зміни по суті правовідносин, що знайшло своє відображення у правозастосовній практиці, а саме – судовій.

12. Формування усталеної судової практики потребує стабільного та незмінюваного законодавства, що на сучасному етапі держави унеможливлене наявними обставинами, а отже, учасникам відносин у цій сфері слід зважати на вказані обставини при побудові оптимальної системи опосередкування взаємин з оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

13. Є потреба у перебудові законодавства, а саме, внесенні змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а саме: перенесення права оренди (суборенди) земельної ділянки з абзацу першого пункту 2 частини першої ст. 4 Закону «речові права на нерухоме майно, похідні від права власності» до абзацу першого пункту 4 частини першої статті 4 Закону «обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості». Окремо пропонується передбачити в ЦК України, поряд із зобов'язальним правом оренди, спадкове право оренди шляхом доповнення ч. 1 ст. 395 «Види речових прав на чуже майно» ЦК України абзацом 5 такого змісту: «5) Спадкове право оренди земельної ділянки». Пропонується визначити поняття речового права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення як виду майнового права, що встановлюється на користь відповідної земельної ділянки, надає особі, яка має речове право, право користуватися або користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою та передавати їх від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування.

14. Чинне законодавство визначає низку правових підстав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, які поділяються на правові титули зобов'язального та речового характеру. До зобов'язальних правових титулів права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення належать право оренди (суборенди) земельної ділянки, право приватного партнера, концесіонера на земельну ділянку.

15. Чинне законодавство не одностайне і формально розподіляє правові титули на речові та зобов'язальні. Проте фактично вони всі є речовими або обмежено речовими. Законодавство в цій частині потребує своєї уніфікації шляхом його перебудови або комплексного оновлення ЦК України, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та ЗК України. На даному етапі пропонується внести зміни до ст.

395 ЦК України, п. 2 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ст. 126 ЗК України.

Додатково доцільно передбачити в ЦК України поділ речей публічної сфери та приватної сфери шляхом доповнення ЦК статтею 181-2 у такій редакції: «Стаття 181-2 Речі публічної сфери та речі приватної сфери

1. Речі, які належать державі або територіальним громадам, відносяться до приватної сфери якщо законом або в порядку, встановленому законом, вони не віднесені до публічної сфери.

2. До публічної сфери держави або територіальних громад відносяться речі, які визначені законом, а також речі, які за своїм характером є майном суспільного користування чи майном, яке має суспільний інтерес. У суспільних інтересах майно підлягає наданню для державної служби чи будь-якої іншої діяльності, яка задовольняє суспільний інтерес, без припущення безпосереднього доступу останнього до використання майна за зазначеним призначенням».

3. Всі багатства надр, повітряний простір, води та ліси, які використовуються в суспільному інтересі, природні ресурси економічної зони та континентального шельфу, шляхи сполучення, а також інші речі, визначені законом, є об'єктами виключно права власності Українського народу.

4. Речі публічної сфери є невідчужуваними, на них не може бути звернено стягнення і до них не застосовується строк позовної давності. Право власності на ці речі не припиняється внаслідок невикористання і не може набуватися третіми особами внаслідок набувальної давності».

16. З метою усунення дискримінаційного підходу, який має місце в ч. 1 ст. 152 ЗК України пропонується викласти її в наступній редакції: «Держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав на землю».

17. Чинне законодавство визначає певну сукупність речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Однак, законодавство не містить визначання поняття речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, що створює певні складнощі у правозастосовній практиці. Пропонується визначати поняття речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення наступним чином – це вид майнових прав, який має абсолютний та речовий характер з чітко визначеним об'єктом, має офіційне визнання і підтвердження державою шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

18. Серед видів речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення виділяють право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки тощо. Зазначені речові права підлягають державній реєстрації прав. Перелік речових прав, що підлягають державній реєстрації та наведений в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» має певні відмінності від речових прав, визначених ЦК України та ЗК України, що у свою чергу, потребує проведення уніфікації вказаних законодавчих актів в цій частині.

19. Обмежені речові права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення займають своє певне місце серед інших речових прав, проте їх визначення не має законодавчого забезпечення та використання у правозастосовній практиці. В Концепції оновлення ЦК України, пропонується визначити наступні обмежені речові права: сервітут, узупфрукт, емфітевзис, суперфіцій, застава, іпотека та інші обмежені речові права.

20. До оновлення цивільного законодавства на даному етапі визначаючи речові права та обмежені речові права, слід на законодавчому рівні закріпити пріоритет ЦК України перед іншим законодавством при їх встановленні, оскільки це дозволить забезпечити правову визначеність,

спростити процес установлення цих прав та меж їх захисту, забезпечити формування усталеної правозастосовної практики та відповідно впорядкувати суспільні відносини в цій сфері.

21. Пропонується внести зміни до ЦК України, а саме, доповнити ч. 1 ст. 395 «Види речових прав на чуже майно» ЦК України абзацом 5 такого змісту: «5) Спадкове право оренди земельної ділянки»; викласти ч.2 ст. 395 ЦК України в наступній редакції: «Законом можуть бути встановлені інші права на чуже майно. У разі встановлення законом інших прав, які суперечать положенням цього Кодексу, застосовуються відповідні положення цього Кодексу».

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Амосов М. (2019). Мораторій і концентрація земель: якою має бути справедлива земельна політика. URL: <https://commons.com.ua/ru/moratorij-i-koncentracija>

2. Аніщенко К. (2012). Скасування права постійного користування земельними ділянками: що це означає? *Асоціація правників України*. URL: <https://uba.ua/ukr/news/8433>

3. Балащенко М.І. (2021). До питання оренди земельних часток (паїв) за чинним законодавством України. *Юридичний науковий електронний журнал*. №4. С. 355 – 358. DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2021-4/87>
4. Балащенко М.І. (2021). Система речових прав на землю за законодавством України: [дис. ... доктор. філософії: спец. 081 «Право»]. Київ, 2021. 275 с.
5. Балінська В.О., Ланкін С.В. (2021). Проблеми правового регулювання ринку землі в сучасних умовах. *Юридичний науковий електронний журнал*. № 10. С. 262 – 264.
6. Барабаш А.Г., Кравченко В.Я. (2021). Право землекористування та його види. *Південний правничий часопис*. №1. С. 133 – 138.
7. Барабаш А.Г., Макогін Н.О. (2020). Види обмежень права власності на землю в Україні. *Молодий вчений*. № 6 (82). С. 238–242. DOI: <https://doi.org/10.32839/2304-5809/2020-6-82-49>
8. Бондарчук Н.В. (2012). Проблеми права власності на землю в Україні. *Часопис Київського університету права*. URL: [http://ir.polissiauniver.edu.ua/bitstream/123456789/4312/1/KUP\\_2012\\_3\\_289-292.pdf](http://ir.polissiauniver.edu.ua/bitstream/123456789/4312/1/KUP_2012_3_289-292.pdf)
9. Будник Ю.А. Ткаченко Я.О., Чередніченко А.О. (2018). Правове регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку України в умовах європейської інтеграції: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 18 травня 2018 р.) У 2-х т. Т. 1. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2018. С. 572-575.*
10. Буроменська Н.Л. (2021). Поняття і правова природа принципу заборони зловживання правом: [дис. на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.01]. ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК.
11. Ватрас В.А. (2022). Доктринальні основи класифікації речових прав у цивільному праві. *Актуальні проблеми правознавства*. №2 (30). С. 97–102.

12. Висицька І. (2021). Земельний сервітут – альтернатива оренді? URL: <https://vysitska.com/2021/08/05/%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%B%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D0%B9-%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%96%D1%82%D1%83%D1%82-%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%B0-%D0%BE%D1%80/>

13. Висицька І. (2020). Держреєстрація речових прав на земельні ділянки: що варто знати заявнику. URL: <https://vysitska.com/2020/02/27/%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B6%D1%80%D0%B5%D1%94%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F-%D1%80%D0%B5%D1%87%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%85-%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2-%D0%BD%D0%B0-%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB/>

14. Гнідан Р.М. (2018). Договір оренди земельної ділянки: [Дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03]. Держ. вищ. навч. закл. «Прикарпат. нац. ун-т ім. В. Стефаника», Навч.-наук. юрид. ін-т. Івано-Франківськ.

15. Голубева Н.Ю. (2015). Співвідношення зобов'язальних та речових правовідносин. *Часопис цивілістики*. Вип. 19. С. 13-17.

16. Гордєєв В.І. (2024). Щодо правового визначення оренди земельної ділянки. *Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах: матеріали круглого столу, присвяч. 100-річчю від дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. НАПрН України Шелестова В.С. (м. Харків, 22 лют. 2024 р.) / за заг. ред. А.П. Гетьмана; М-во освіти і науки України; НАПрН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, Каф. зем. та аграр. права, Каф. екол. права. Харків: Право, 2024. С. 147 – 152.*

17. Гришанова Н. (2023). Правові висновки Верховного Суду, які скасували попередню судову практику щодо застосування Закону «Про оренду землі». URL: [https://jurliga.ligazakon.net/news/217703\\_pravov-visnovki-](https://jurliga.ligazakon.net/news/217703_pravov-visnovki-)

[verkhovnego-sudu-yak-skasovali-poperednyu-sudovu-praktiku-shchodo-zastosuvannya-zakonu-pro-orendu-zeml](#)

18. Груба Д. (2022). Оренда землі сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану. URL: <https://attorneys.ua/publication/orenda-zemli-silskogospodarskogo-pryznachennya-v-umovah-voyennogo-stanu/>

19. Гудима М.М. (2021). Конструкція речового договору: модне віяння зарубіжної правової доктрини чи реалія вітчизняного правопорядку? *Правова позиція*. № 1 (30). С. 58 – 62. DOI <https://doi.org/10.32836/2521-6473.2021-1.10>

20. Данілік Д.М. (2024). Актуальні питання правового регулювання безоплатної приватизації земель. *Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах: матеріали круглого столу, присвяч. 100-річчю від дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. НАПрН України Шелестова В.С. (м. Харків, 22 лют. 2024 р.) / за заг. ред. А.П. Гетьмана; М-во освіти і науки України; НАПрН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, Каф. зем. та аграр. права, Каф. екол. права. Харків: Право, 2024. С. 162 – 165.*

21. Даугуль В., Алексенко А. (2018). Актуальні питання використання земель сільськогосподарського призначення органами місцевого самоврядування. Харків: Фактор. 176 с.

22. Дем'янович А. (2020). Речове право – реєстрація його орендарями та наслідки для наповнення бюджетів ОТГ. URL: [https://agropolit.com/blog/443-rechove-pravo--reestratsiya-yogo-orendaryami-ta-naslidki-dlya-napovnennya-byudjetiv-otg#:~:text=%D0%A2%D0%BE%D0%B6%2C%D1%80%D0%B5%D1%87%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%20%E2%80%94%D1%86%D0%B5%D0%BF%D0%BE,%D0%B7%D0%B0%D1%8F%D0%BA%D1%83%D0%BF%D0%BE%D1%82%D1%80%D1%96%D0%B1%D0%BD%D0%BE%20%D1%81%D0%BF%D0%B%D0%B0%D1%87%D1%83%D0%B2%D0%B0%D1%82%D0%B8%20%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%82%D0%BA%D0%B8.](https://agropolit.com/blog/443-rechove-pravo--reestratsiya-yogo-orendaryami-ta-naslidki-dlya-napovnennya-byudjetiv-otg)

23. Дребот О.І., Тарнавський В.А. (2022). Сільськогосподарське землекористування: тенденції законодавчих змін земельної сфери воєнного часу. *Ефективна економіка*. № 7. URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/article/view/146> DOI: <https://doi.org/10.32702/2307-2105.2022.7.7>

24. Заєць О.І. (2024). Особливості захисту прав на землю в сучасній судовій практиці. *Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах: матеріали круглого столу, присвяч. 100-річчю від дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. НАПрН України Шелестова В.С. (м. Харків, 22 лют. 2024 р.) / за заг. ред. А.П. Гетьмана; М-во освіти і науки України; НАПрН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, Каф. зем. та аграр. права, Каф. екол. права. Харків: Право. С. 177 – 179.*

25. Земельний кодекс України (2001). № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

26. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар. (2021)./ За заг. ред. Гиренко І.В. К.: Видавничий дім «Професіонал» 804 с.

27. Земельне право України: підручник (2004). / Шульга М.В. (кер. авт. кол.), Анісімова Г.В., Багай Н.О., Гетьман А.П. та ін.; за ред. Шульги М.В. Київ: Юрінком Інтер. С. 7.

28. Зигрій О.В. (2017). Правові проблеми використання земель сільськогосподарського призначення. URL: <http://dspace.wunu.edu.ua/bitstream/316497/25086/1/.pdf>

29. Зубар Г. (2016). Право власності на землю: здійснюємо державну реєстрацію. URL: [https://bz.ligazakon.ua/ua/magazine\\_article/BZ008731](https://bz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/BZ008731)

30. Зубачик Н.Б. (2021). Набуття права власності на підставі набувальної давності. [Дис... д-ра філософії в галузі права]. Львівський Національний Університет імені Івана Франка. 195 с.

31. Іванова М.І., Задорожня Ю.О. Нагорна К.Г. (2018). Проблематика речового права на чуже майно. *Журнал східноєвропейського права*. № 57. С. 57–63. URL: [http://nbuv.gov.ua/j-pdf/jousepr\\_2018\\_57\\_8.pdf](http://nbuv.gov.ua/j-pdf/jousepr_2018_57_8.pdf)

32. Іваній О.М. (2020). Проблеми та перспективи реалізації земельної реформи в Україні. International scientific and practical conference. Lublin, the Republic of Poland. October 30–31, С. 197 – 201. URL : <http://baltijapublishing.lv/omp/index.php/bp/catalog/download/71/1742/3917-1?inline=1> DOI <https://doi.org/10.30525/978-9934-588-92-1-48>

33. Т. Іванюк. (2021). Формування умов раціонального використання земель сільськогосподарського призначення. *Інноваційна економіка*. №1-2 (86) С. 74 – 80.

34. Ільків О.В. (2021). Проблеми регулювання речових прав в цивільному законодавстві України. [Дис. ... докт. юрид. наук. Спец. 12.00.03]. Львівський національний університет імені Івана Франка. 448 с.

35. Ільків О. (2021). Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). *Юридичний вісник*. № 2. С. 98 – 104.

36. Касич О.А., Підкуйко О.О., Терещенко А.В., Тимошенко В.О. (2020). Сучасні проблеми державного регулювання ринку землі в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. № 2. URL: [http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/2\\_2020/5.pdf](http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/2_2020/5.pdf).

37. Карпенко. Р.В. (2023). Історичні нариси вітчизняної доктрини речових прав. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. № 6. С. 40 – 44. DOI <https://doi.org/10.32782/2408-9257-2023-6-7>

38. Карпенко Р.В. Балагурак В.В. (2021). Реалізація права на землю: аспекти цивільного законодавства. *Право і суспільство*. № 3. С. 31-34.

39. Коломійцева Д.М. (2024). Правове регулювання використання та охорони земель сільськогосподарського призначення: проблема ціннісних орієнтирів. *Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах: матеріали круглого столу, присвяч.*

100-річчю від дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. НАПрН України Шелестова В.С. (м. Харків, 22 лют. 2024 р.) / за заг. ред. А.П. Гетьмана; М-во освіти і науки України; НАПрН України ; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, Каф. зем. та аграр. права, Каф. екол. права. Харків: С. 192 – 196.

40. Кондратенко Д.Ю. (2021). Правові засади обліку земель. [Дис... канд. юрид. наук: 12.00.06]. Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України.

41. Коновалов С. (2022). Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку. URL: <https://www.zemfond.net/post/derzhavna-reiestratsiia-rechovykh-prav-na-zemelnu-dilianku>

42. Конституція України (1996). *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. № 30. с. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>

43. Концепція оновлення Цивільного кодексу України (2020). Київ: Видавничий дім «АртЕк». 238 с.

44. Костяшкін І.О. (2024). До питання зобов'язального змісту прав на землю. *Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах: матеріали круглого столу, присвяч. 100-річчю від дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. НАПрН України Шелестова В.С./за заг. ред. А.П. Гетьмана; М-во освіти і науки України; НАПрН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, Каф. зем. та аграр. права, Каф. екол. права. Харків: Право. С. 60 – 63.*

45. Костяшкин І.О., Луцюк О.В. (2021). Правове забезпечення сталого розвитку як умова раціонального використання земель. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право* № 67. С. 144 – 150.

46. Коробська А.О. (2020). Державне регулювання використання земель сільськогосподарського призначення в Україні. [Дис. ... канд. екон. наук: 08.00.03]. Подільський держ. аграрно-технічний ун-т. Кам'янець-Подільський.

47. Корнєєв Ю.В. (2016). Правове регулювання права приватної власності на земельні ділянки в Україні. *Юридичний вісник. Повітряне і космічне право*. № 2. С. 144-150.

48. Короєд С.О., Аванесян Г.М. (2018). Договір найму (оренди) земельної ділянки в правовій доктрині України. Матеріали Регіональної науково-практичної конференції «Правове регулювання суспільних відносин: актуальні проблеми та перспективи удосконалення». Полтава. С. 6 – 9.

49. Кот О.О. (2017). Здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та судової практики: монографія. Київ: Алерта. 494 с.

50. Крупник Р. (2019). Законодавче регулювання статусу суб'єктів права постійного користування земельною ділянкою. *Підприємництво, господарство і право*. № 11. С. 154 – 160.

51. Кулініч О. (2019). Право постійного користування землею: чотири способи вирішення проблеми. URL: <https://notar.pl.ua/ru/news/pravo-postiynogo-koristuvannya-zemleyu-chotiri-sposobi-virishennya-problemi>

52. Кулинич П.Ф. (2004). Принцип пріоритету сільськогосподарського використання земель в земельному праві України. *Право України*. 2004. № 8. С. 45–49.

53. Кулинич П.Ф. (2009). Поняття та юридичні ознаки земель сільськогосподарського призначення. *Часопис Київського університету права*. № 2. С. 204 – 209.

54. Кулинич П.Ф. (2016). Право оренди землі як об'єкт ринкового обігу в Україні: стан та перспективи. *Часопис Київського університету права*. № 2. С. 7 – 11.

55. Курильцев Р.М. (2016). Концептуальні засади формування системи адміністрування землекористування в Україні. *Економічний вісник*. № 3. С. 154–161.

56. Кур'ян В. (2021). Особливості використання та розпорядження земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення. URL:

<https://www.agroone.info/publication/osoblivosti-vikoristannja-ta-rozporjadzhennja-zemelnimi-diljankami-roztashovanimi-u-masivi-zemel-silskogospodarskogo-priznachennja/>

57. Кутателадзе В.О. (2011). Право користування чужою земельною ділянкою для забудови за цивільним законодавством України. [ Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03]. Нац. ун-т «Одес. юрид. акад.».

58. Лавриненко І. (2022). Спори щодо оренди землі: актуальна судова практика. URL: [https://jurliga.ligazakon.net/aktualno/13008\\_spori-shchodo-orendi-zeml-aktualna-sudova-praktika](https://jurliga.ligazakon.net/aktualno/13008_spori-shchodo-orendi-zeml-aktualna-sudova-praktika)

59. Літошенко О. (2016). Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення. *Підприємництво, господарство і право*. № 6. С. 83 – 87

60. Літошенко О. (2018). Право постійного користування земельною ділянкою: особливості об'єктного та суб'єктного складу. *Підприємство, господарство і право*. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2018/10/23.pdf>

61. Лісова Т.В. (2020). Правове забезпечення відновлення земель: теоретичні і практичні проблеми: монографія. Нац. юрид. ун-т ім. Я. Мудрого. Харків: Юрайт. 394 с.

62. Майданик Р.А. (2017). Еволюція речового права України. *Проблеми цивільного права та процесу*. Харків. С. 33 – 38. URL: [https://univd.edu.ua/general/publishing/konf/19-20\\_05\\_2017/pdf/4.pdf](https://univd.edu.ua/general/publishing/konf/19-20_05_2017/pdf/4.pdf)

63. Майданик Р., Майданик Н., Попова Н. (2021). Переосмислення загальної частини речового права в умовах європеїзації та кодифікації. *Підприємництво, господарство і право*. № 6. С. 39 – 54. DOI <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2021.6.07>

64. Майка Н.В. (2015). Речові права на чуже нерухоме майно та їх правова природа за цивільним законодавством України. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*. Вип. 14(2). С. 47 – 49.

65. Майка Н.В. (2017). Реєстрація речових прав на чужу нерухомість як юридичний факт. Юридичний науковий електронний журнал. 2017. № 4. С. 43 – 45. URL : [http://www.lsej.org.ua/4\\_2017/11.pdf](http://www.lsej.org.ua/4_2017/11.pdf).

66. Мазур В. (2017). Договір у механізмі цивільно-правового регулювання сервітутних відносин. *Jurnalul juridic național: teorie și practică*. № 3 (25). С. 70 – 75.

67. Мамченко Н. (2023). Кабмін зможе вилучати земельні ділянки сільськогосподарського призначення у держпідприємств без їх згоди: парламент змінив Земельний кодекс. URL: <https://sud.ua/uk/news/publication/278409-kabmin-smozhet-izymat-zemelnye-uchastki-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya-u-gospredpriyatiy-bez-ikh-soglasiya-parlament-izmenil-zemelnyy-kodeks>

68. Марченко С.І. (2008). Організаційно-правові питання товарного сільськогосподарського виробництва в Україні. [Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06]: Київський національний університет імені Тараса Шевченка. 210 с.

69. Марченко С. (2009). Поняття «товарне сільськогосподарське виробництво» як правова категорія. *Підприємництво, господарство і право*. 2009. № 12.

70. Марченко С.І. (2015). Правові засади аграрного ринку в Україні. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. Серія: Юридичні науки. Херсон, 2015. Вип. 6. Т. 2. С. 10 – 12.

71. Марченко Л. (2024). У державних установ вилучають землю, якою вони користувались: кому дістануться угіддя. URL: <https://top.today.ua/underzhavnyh-ustanov-vyluchayut-zemlyu-yakoyu-vony-korystuvalys-komu-distanutsya-ugiddya/>

72. Мірошниченко А.М. (2005). Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України. Київ: ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 336 с.

73. Мірошниченко А.М. (2007). Земельне право України: Навчальний посібник. Київ: Інститут законодавства Верховної Ради України, 2007. 432 с.

74. Мірошниченко А.М. (2010). Напрями вдосконалення системи прав на земельні ділянки. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. № 1(99). С. 102 – 112.

75. Мірошниченко А.М., Марусенко Р.І. (2011). Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України. 3-тє видання, змінене і доповнене. К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. 516 с.

76. Мірошниченко А.М. (2011). Обрання належного способу захисту прав на земельні ділянки. *Адвокат*. №1 (124). С. 26 – 31.

77. Мірошниченко А.М., Ріпенко А.І. (2012). Зобов'язальні права користування земельною ділянкою. *Право України*. №7. С. 40 – 49.

78. Мірошниченко А. М., Попов Ю.Ю., Ріпенко А.І. (2012). Земельні ділянки: віндикація, реституція, кондикція, визнання прав (співвідношення та деякі проблемні питання). *Часопис Академії адвокатури України*. № 3. С. 1 – 24.

79. Мірошниченко А.М. (2020). Оренда права на земельну частку (пай) як різновид «зобов'язальної» оренди. *Актуальні проблеми земельних, аграрних та екологічних відносин в умовах сучасної земельної реформи: збірник матеріалів науково-практичної конференції* / за ред. А.П. Гетьмана та М.В. Шульги. Харків: Юрайт, 352 с. С. 208 – 211.

80. Мірошниченко А.М. (2023). Проблемні питання захисту права власності на земельну ділянку. С. 118-126. У кн.: *Право власності: способи захисту крізь призму судової практики: монографія*. За ред. проф. І.В. Спасибо-Фатєєвої. Харків: «ЕКУС», 616 с.

81. Міняйло А.А., Дмитренко Л.А. (2023). Наслідки впливу збройної агресії РФ на територію України. С. 197 – 198. *Приватно-правові аспекти відбудови України на шляху європейської інтеграції: матеріали Всеукраїнської науково-практичної онлайн конференції* (м. Дніпро, 12 груд. 2023 р.) / упоряд.: д.ю.н., доц. К. Р. Резворович, М. В. Логінова. Дніпро: Дніпроп. держ. ун-т внутр. Справ. 313 с.

82. Мірошниченко С. (2019). Документи, які підтверджують права на земельну ділянку або земельну частку (пай). URL:

<https://dl.omp.ua/knowledge-base/%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B8-%D1%8F%D0%BA%D1%96-%D0%BF%D1%96%D0%B4%D1%82%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%B4%D0%B6%D1%83%D1%8E%D1%82%D1%8C-%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0-%D0%BD%D0%B0/>

83. Мироненко І.В. (2012). Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: монографія / Мироненко І.В. Івано-Франківськ: Супрун В. П. 190 с.

84. Методичні рекомендації щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно до законодавства (2012). Затверджені Укрдержреєстром 28.11.2012 року. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n\\_002835-12#Text](https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n_002835-12#Text)

85. Мовчан Р.О. (2020) Кримінальна відповідальність за злочини у сфері земельних відносин: законодавство, доктрина, практика: монографія. Передмова д-ра юрид. наук, проф., заслуженого діяча науки і техніки України О.О. Дудорова. Вінниця: ТОВ «ТВОРИ». 1152 с.

86. Мовчан Р.О. (2019). Про ознаки земельної ділянки та їх значення для кваліфікації злочину, передбаченого ст. 197-1 Кримінального кодексу України. URL: [https://www.juris.vernadskyjournals.in.ua/eng/journals/2019/4\\_2019/30.pdf](https://www.juris.vernadskyjournals.in.ua/eng/journals/2019/4_2019/30.pdf)

87. Навроцький Д. (2023). Оренда земельних ділянок під час війни: умови договору та судова практика. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/sudova-praktika/orenda-zemelnih-dilyanok-pid-chas-viyni-umovi-dogovoru-ta-sudova-praktika.html>

88. Нагнибіда В.І. (2010). Речові права на чуже майно: порівняльно-правовий аспект. [Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03]. Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. 231 с.

89. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України (2004). / кол. авт.: Бондар Л.О., Гетьман А.П., Гончаренко В.Г. та ін.; за заг. ред. В.В. Медведчука. Київ : Юрінком Інтер. С. 212.

90. Національне агентство з питань запобігання корупції (2021). Земельна корупція: ТОП-30 корупційних ризиків та шляхи їх подолання. URL: [https://nazk.gov.ua/wp-content/uploads/2021/03/30\\_antikor\\_land.pdf](https://nazk.gov.ua/wp-content/uploads/2021/03/30_antikor_land.pdf)

91. Нежевело В.В. (2022). Актуальні питання публічного адміністрування у сфері користування землями в межах функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні (сучасні проблеми та шляхи вдосконалення). *Krakowskie Studia Małopolskie*. № 3 (35). С.136-148. URL: <https://czasopisma.marszalek.com.pl/images/pliki/ksm/35/ksm3508.pdf>.

92. Нежевело В.В. (2017). Застосування поняття «земля» та «земельна ділянка» при юрисдикційному регулюванні земельних відносин. *Юриспруденція в теорії і на практиці: питання вдосконалення правової грамотності: Матеріали всеукраїнської наук.-практ. конференції*, м. Запоріжжя, 24–25 лютого 2017 р. Запоріжжя: Класичний приватний університет. С. 57 – 60. URL: <http://repo.sau.sumy.ua/handle/123456789/4598>

93. Нежевело В.В., Піддубний О.Ю. (2020). Публічне адміністрування у сфері землекористування та охорони земель: поняття, зарубіжний досвід та сучасний стан в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. № 9. С. 164 – 167. URL: [http://www.lsej.org.ua/9\\_2020/41.pdf](http://www.lsej.org.ua/9_2020/41.pdf)

94. Нежевело В.В., Піддубний О.Ю., Большакова В.О. (2021). Проблемні аспекти в межах процесу децентралізації у сфері земельних відносин в світлі введення в обіг земель сільськогосподарського призначення. *Приватне та публічне право*. № 2. С. 31 – 35.

95. Нежевело В.В. (2022). Правові засади публічного адміністрування у сфері користування землями державної та комунальної форм власності. [Дис... доктора філософії: 081 «Право»]. Сумський національний аграрний університет. 250 с.

96. Носік В.В. (2006). Право власності на землю Українського народу: Монографія. К.: Юрінком Інтер. 544 с.
97. Носік В. (2003). Суб'єкти права власності на землю в Україні. *Вісник Академії правових наук України*. № 22. С. 135-144.
98. Носік В. (1999). Конституційні засади реалізації права власності на землю в Україні. Збірник наукових праць. [«Актуальні питання приватизації та оцінки земель»]. Під ред. Б.А. Семененка. Суми. С. 12-16.
99. Овсянко А.В. (2023). Право користувачів земельних ділянок. URL: <https://prihodko.com.ua/my-i-zmi/my-i-zmi/stattya/d0bfd180d0b0d0b2d0be-d0bad0bed180d0b8d181d182d183d0b2d0b0d187d196d0b2-d0b7d0b5d0bcd0b5d0bbd18cd0bdd0b8d185-d0b4d196d0bbd18fd0bdd0be/>
100. О. Осіян. (2022). Актуальна практика розгляду земельних спорів. Спори, що виникають із договорів оренди землі. URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/2022\\_prezent/Prezent\\_Zemeln\\_sporu\\_1.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2022_prezent/Prezent_Zemeln_sporu_1.pdf)
101. Пейчев К.П. (2017). Індивідуалізація земельної ділянки. *Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна. Серія «Право»*. Вип. 24. С. 107–110.
102. Петров Євген розповів про практику Верховного Суду у спорах щодо захисту прав власності в аграрній сфері (2021). URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1202466/>
103. Піддубний О.Ю. (2024). Ринок земель сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану. С. 89 – 91. *Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах: матеріали круглого столу, присвяч. 100-річчю від дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. НАПрН України Шелестова В.С.* (м. Харків, 22 лют. 2024 р.) / за заг. ред. А.П. Гетьмана; М-во освіти і науки України; НАПрН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, Каф. зем. та аграр. права, Каф. екол. права. Харків: Право. 424 с.

104. Платонова Є.О. (2013). Правові аспекти виникнення та оформлення речових прав на земельну ділянку. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/bitstream/handle/11300/7631/%D0%9F%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

105. Погребняк В.Я. (2019). Співвідношення між зобов'язальноправовим та речово-правовим правочинами в світлі принципів роз'єднання та абстракції. Юридичний вісник. Вип. 4. С. 112 – 118. DOI <https://doi.org/10.32837/yuv.v0i4.977>

106. О.П. Подцерковний. (2020). Способи захисту прав у земельних відносинах. URL: <https://coordynata.com.ua/sposobi-zahistu-prav-u-zemelnih-vidnosinah>

107. Порядок здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України (2021). Затверджений постановою КМУ від 16.06.2021 р. № 637. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-2021-%D0%BF#Text>

108. Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру (2015). Затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 № 15. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-2015-%D0%BF#Text>

109. Попов А. (2016). Наукові підходи щодо визначення поняття консолідації земель сільськогосподарського призначення. Землевпорядний вісник. №3. С.31 – 35.

110. Постанова Великої Палати Верховного Суду. (2019). Від 23.10.2019 року у справі № 0440/5438/18. URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/2023\\_prezent/Prezent\\_Pravo\\_kor\\_zeml.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2023_prezent/Prezent_Pravo_kor_zeml.pdf)

111. Постанова Великої Палати Верховного Суду. (2019). Від 13.11.2019 у справі № 823/1984/16. URL:

[https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/2023\\_prezent/Prezent\\_Pravo\\_kor\\_zeml.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2023_prezent/Prezent_Pravo_kor_zeml.pdf)

112. Постанова Великої Палати Верховного Суду. (2019). Від 20.11.2019 у справі №368/54/17 (14-487цс19). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86105173>

113. Постанова Великої Палати Верховного Суду. (2020). Від 21 січня 2020 року по справі № 908/2606/18. Провадження N 12-130гс19 URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/87918848>

114. Постанова Великої Палати Верховного Суду. (2020). Від 23.06.2020 р. у справі № 922/989/18 (про визнання права постійного користування земельною ділянкою). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/100141559>

115. Постанова Великої Палати Верховного Суду. (2020). Від 23.06.2020 р. у справі № 179/1043/16-ц (про визнання права постійного землекористування). URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/90458957>

116. Постанова Великої Палати Верховного Суду. (2020). Від 23.06.2020 року у справі № 179/1043/16-ц (2). URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/90458957>

117. Постанова Великої Палати Верховного Суду. (2022). Від 05.10.2022 року у справі № 922/1830/19 (2). URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=108285268&red=100003582d832353a535c63486dcc98c7a6079&d=5>

118. Постанова Великої Палати Верховного Суду. (2023). Від 15 листопада 2023 року по справі № 918/119/21, провадження № 12-20гс23. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/C026539>

119. Постанова Верховного Суду. (2018). Від 31 жовтня 2018 року у справі №178/447/16-ц, постанови Верховного Суду України від 05 жовтня 2016 року у справі №181/698/14-ц та від 23 листопада 2016 року у справі №668/477/15-ц

120. Постанова Верховного Суду у складі Касаційного цивільного суду. (2018). Від 20 червня 2018 року у справі № 387/458/17-ц. (визнання недійсним договору емфітевзису як такого, що укладений у період дії договору оренди). URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75099386>

121. Постанова Верховного Суду у складі об'єднаної палати Касаційного цивільного суду. (2021). Від 04 березня 2021 р. у справі № 709/809/17. URL: [https://biz.ligazakon.net/news/203335\\_pravo-vlasnost-na-zemelnu-dlyanku-vs-vislovivsya-vdnosno--nedysnost](https://biz.ligazakon.net/news/203335_pravo-vlasnost-na-zemelnu-dlyanku-vs-vislovivsya-vdnosno--nedysnost)

122. Постанова Верховного Суду. (2022). Від 05 серпня 2022 року у справі № 922/2060/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105612020>

123. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду. (2022). Від 15 лютого 2022 р. у справі № 906/707/19. (про припинення права постійного користування земельною ділянкою). URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=103401985&red=1000034aa867659e911d2b1e5ffab8bef629ce&d=>

124. Постанова Верховного Суду (2020). Від 03.06.2020 року у справі № 906/432/19. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/89704749>

125. Постанова Верховного Суду (2020). Від 22.06.2020 у справі № 922/2155/18 (2). URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/2023\\_prezent/Prezent\\_Pravo\\_kor\\_zeml.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2023_prezent/Prezent_Pravo_kor_zeml.pdf)

126. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду. (2024). Від 28.08.2024 року по справі № 686/18523/22, провадження № 61-13858св23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121295634>

127. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду. (2024). Від 29.08.2024 року по справі № 920/10/21(920/602/23). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121293227>

128. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду. (2024). Від 28.08.2024 року по справі №

120/19700/21-а адміністративне провадження № К/990/403/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121254659>

129. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Третньої судової палати Касаційного цивільного суду. (2024). Від 28.02.2024 року по справі № № 627/907/21 провадження № 61-13397св23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117757558>

130. Постанова Верховного Суду у складі Касаційного господарського суду. (2022). Від 16.11.2022 р. у справі № 914/291/22. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=107552464&red=100003907906fa3cad94b997476e08dd0886e1&d=5>

131. Постанова Верховного Суду Касаційного господарського суду. (2020). Від 22.06.2020 у справі № 922/2155/18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/90154778>

132. Постанова Судової палати у цивільних та господарських справах Верховного Суду України (2016). Від 14.09.2016 № 703/5377/14-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/62058420>

133. Постанова Великої Палати Верховного Суду (2022). Від 02.11.2022 р. № 922/3166/20. URL: [https://verdictum.ligazakon.net/document/107510192?utm\\_source=jurliga.ligazakon.ua&utm\\_medium=news&utm\\_content=jl03&\\_ga=2.213523604.1037710403.1698401356-96019131.1695483333#\\_gl=1\\*17h9ki3\\*\\_gcl\\_au\\*NDYyNjc3Nzi0LjE2OTU0ODMzMzI](https://verdictum.ligazakon.net/document/107510192?utm_source=jurliga.ligazakon.ua&utm_medium=news&utm_content=jl03&_ga=2.213523604.1037710403.1698401356-96019131.1695483333#_gl=1*17h9ki3*_gcl_au*NDYyNjc3Nzi0LjE2OTU0ODMzMzI)

134. Постанова Великої Палати Верховного Суду. (2020). Від 22.09.2020 року. № 159/5756/18 Верховний Суд. Велика Палата. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/92270706>

135. Постанова Великої Палати Верховного Суду (2018). Від 10.04.2018 року. № 594/376/17-ц. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/73532500>

136. Постанова Великої Палати Верховного Суду. (2018). Від 21 листопада 2018 року. № 530/212/17. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/78215398>

137. Постанова Верховного Суду у складі Касаційного цивільного суду (2023). Від 15.02.2023 року у справі № 173/1056/20 (щодо поновлення договору оренди). URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=109102216&red=10000380ba4a84102ccff0725e63aadda2705b&d=5>

138. Постанова Верховного Суду у складі Касаційного господарського суду (2021). Від 27.01.2021 у справі № 906/706/19. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85443565>; Постанова КГС від 12.02.2020 у справі № 914/748/19. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84573559>

139. Постанова Верховного Суду у складі Касаційного господарського суду (2020). Від 20.02.2020 у справі № 909/108/19. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/88149692>

140. Постанова Верховного Суду у складі Касаційного господарського суду. (2020). Від 15.01.2020 у справі № 925/361/19. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86998957>

141. Правдюк А.Л. (2021). Правовий режим земель сільськогосподарського призначення в умовах відкриття ринку землі. *Юридичний науковий електронний журнал*. № 6. С. 103 – 105. URL: [www.lsej.org.ua/6\\_2021/29.pdf](http://www.lsej.org.ua/6_2021/29.pdf)

142. Право довічного успадкованого володіння землею. Судебно-юридическа газета. (2019). 11 грудня 2019. URL: <https://sud.ua/ru/news/sudebnaya-praktika/156571-pravo-dovichnogo-uspdkovanogo-volodinnya-zemleyu-postanova-vp-vs>

143. Пристай В. (2023). Декомунізація речових прав на землю. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2023/10/3/705008/>

144. Проект Закону про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо скасування інституту права постійного

користування земельними ділянками (2021). № 5385 від 15.04.2021. URL: [w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=71680](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=71680)

145. Про адміністративні послуги (2012). Закон України від 6 вересня 2012 року № 5203-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5203-17#Text>

146. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності (2009). Закон України від 17.11.2009 р. № 1559-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>

147. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин (2021). Закон України від 27.05.2021 року № 1423-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>.

148. 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 (2018). Закон України. Відомості Верховної Ради (ВВР). № 37, ст.277. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#n3>

149. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності (2023). Закон України від 27 липня 2023 року № 3272-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3272-20#n15>

150. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель (2020). Закон України від 17 червня 2020 року № 711-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>

151. Про державний земельний кадастр. (2011). Закон України від 07.07.2011 року, № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>

152. Про державно-приватне партнерство (2010). Закон України від 01 липня 2010 року № 2404-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2404-17#Text>

153. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (2004). Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

154. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (2015). Постанова Кабінету Міністрів України № 1127 від 25.12.2015. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>

155. Про деякі питання удосконалення механізмів захисту речових прав на земельні ділянки (2017). Постанова КМУ від 06.12.2017 року № 925 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/925-2017-%D0%BF#Text>

156. Про деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану. (2022). Постанова Кабінету Міністрів України від 06 березня 2022 року № 209. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-2022-%D0%BF#Text>

157. Про затвердження Переліку адміністративно-територіальних одиниць, в межах яких припиняється доступ користувачів до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України, в умовах воєнного стану. (втратив чинність). (2022). Наказ Міністерства юстиції України від 01.04.2022 року № 1307/5 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0386-22#Text>

158. Про землеустрій (2003). Закон України від № 858-IV від 22.05.2003 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

159. Про іпотеку (2003). Закон України від 05 липня 2003 року № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>

160. Про концесію (1999). Закон втратив чинність на підставі Закону № 155-IX від 03.10.2019 року, ВВР, 2019, № 48, ст.325. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/997-14#Text>

161. Про концесії (2019). Закон України від 03 жовтня 2019 року № 155-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/155-20#Text>

162. Про національну інфраструктуру геопросторових даних (2020). Закон України від 13.04.2020 року, № 554-IX. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>

163. Про оренду землі (1998). Закон України від 06.10.1998 року, № 1211-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>

164. Про охорону земель (2003). Закон України від 19.06.2003 р. (з наступними змінами та доповненнями). № 962-IV. Офіц. вісн. України. 2003. № 29. Ст. 1431.

165. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) (2003). Закон України від 05.06.2003 р. № 899-IV. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text>

166. Про схвалення Концепції Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель (2022). Розпорядження Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 70-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/70-2022-%D1%80#Text>

167. Редька Р. (2021). Право постійного користування земельною ділянкою. Що змінилося для фермерських господарств? URL: <https://zib.com.ua/ua/149259.html>

168. Резворович К.Р. (2022). Сучасний стан функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ. № 3. С. 159 – 166.

169. Рибалка К.І. (2019). Адміністративно-правові засади здійснення публічного управління у галузі використання та охорони земель запасу

України. [Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07]. Запорізький національний університет. 2019, 231 с.

170. Ріпенко А.І. (2013). Земельні ділянки та інші нерухомі речі як правові абстракції. Форум права. 2013. № 1. С. 822–830. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP\\_index.htm\\_2013\\_1\\_139](http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2013_1_139)

171. Ріш Ф.А. (2020). Майнові права як об'єкти заставних відносин (порівняльні аспекти). [Дис... канд. юрид. наук: 12.00.03]. Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, Київ, 2020. 286 с.

172. Ріш Ф. (2017). Правове «відлуння» частини 2 статті 190 Цивільного кодексу України у законодавстві України та чому «право оренди» стало речовим. *Держава і право: збірник наукових праць. Серія Юридичні науки. Випуск 75* / Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. Київ: Вид-во «Юридична думка». С. 223 – 238.

173. Рішення Конституційного суду України (2005). №5-рп/2005 від 22.09.2005 року по справі №1-17/2005 (справа про постійне користування земельними ділянками). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05#top>

174. Розгон В.О. (2019). Організаційно-правові форми права землекористування: останні зміни у законодавстві. *Вісник Національної академії адвокатури України*. № 3 (51). С. 27–37.

175. Савчук Д., Редька Р. (2021). Договір оренди сільськогосподарської землі. Як орендарю зберегти право користування та не вскочити в халепу? URL: [https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine\\_article/EA015188](https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/EA015188)

176. Севрюкова І.Ф. (1998). Види обмежених речових прав і володіння в системі українського цивільного законодавства: [Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03]. Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. 20 с.

177. Сидор В.Д. (2014). Теоретичні підходи до визначення ознак земельної ділянки. Науковий вісник Ужгородського національного університету. С. 97 – 100.

178. Ставнюк В., Третяк Т. (2020). Правова природа оренди земельної ділянки та її вплив на порядок захисту прав орендаря. *Юридичні науки № 3 (114)/2020*. С. 49 – 59. DOI: 10.17721/1728-2195/2020/3.114-11.

179. Спасибо-Фатєєва І.В. (2019). Про деякі нетипові права, що мають правову природу, схожу з речовою. *Речове право: пріоритети та перспективи : Матеріали Київських правових читань* (м. Київ, 22 березня 2019 р.) / Р.А. Майданик, Я.М. Романюк та ін.; відп. ред. Р.А. Майданик. Київ: Алерта. С. 60 – 71.

180. Спасибо-Фатєєва І. (2015). Речові права за Цивільним і Господарським кодексами України. *Право України*. № 4. С. 60–68

181. Тесля Л.В. (2020). Регламентація права постійного користування земельною ділянкою: деякі проблеми та перспективи крізь призму окремих правових позицій судової практики. *Південноукраїнський правничий часопис*. С. 111 – 117. URL: <http://www.sulj.oduvs.od.ua/archive/2020/1/25.pdf>

182. Тоцька К.М. (2015). Обмеження права власності на земельну ділянку: цивільно-правовий аспект. [Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2015. 226 с.

183. Третяк Т.О. (2021). Теоретичні проблеми земельно-правового регулювання добросусідства в Україні. [Дис. ... д-ра юридичних наук: 12.00.06]/Київський національний університет ім. Т.Шевченка. 430 с.

184. Туєва О.М. (2007). Про деякі аспекти права власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення. URL: <https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/10561/1/Tuyeva.pdf>.

185. Уркевич В.Ю. (2024). Способи захисту права публічної власності на окремі категорії земель: практика Великої палати Верховного суду. С. 107 – 112. *Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах: матеріали круглого столу, присвяч. 100-річчю від дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. НАПрН України Шелестова В.С.* (м. Харків, 22 лют. 2024 р.) / за заг. ред. А.П. Гетьмана; М-во освіти і

науки України; НАПрН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, Каф. зем. та аграр. права, Каф. екол. права. 424 с.

186. Ухвала Верховного Суду у складі об'єднаної палати Касаційного цивільного суду. (2022). Від 14 лютого 2022 р. у справі № 477/2330/18. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=103844330&red=1000032443d2b069e94a72bae48115da9498aa&d=5>

187. Харитонова Т.Є. (2016). Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Одеса: Юрид. літ. 424 с.

188. Харитонова Т. (2013). Оформлення речових прав на земельну ділянку, відмінних від права власності. URL: [http://yurvisnyk.in.ua/v2\\_2013/08.pdf](http://yurvisnyk.in.ua/v2_2013/08.pdf)

189. Харитонова Т.Є. (2016). Проблеми здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні. [Дис. ...д-ра юрид. наук: 12.00.06]. Київський національний університет імені Тараса Шевченка. 322 с.

190. Харченко Г. (2019). Основи речового права у Цивільному кодексі України. *Підприємництво, господарство і право*. № 6. С. 57 – 61.

191. Харченко Г.Г. (2019). Перехід речових прав за договором (каузальна та абстрактна моделі). *Підприємництво, господарство і право*. С. 45 – 49. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2019/1/9.pdf>

192. Харченко Г.Г. (2024). Правові моделі системи речового права в цивільному законодавстві. С. 82 – 85. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. № 1 (127). DOI: <https://doi.org/10.17721/1728-2195/2024/1.127-13>

193. Харченко Г.Г. (2017). Речові права у законодавстві, доктрині та судовій практиці України. [Дис. ... д-ра юр. наук: 12.00.03]. Київський національний університет імені Тараса Шевченка. 506 с.

194. Харченко Г.Г. (2018) Речові права у законодавстві, доктрині та судовій практиці України: [Автореф. дис. ... докт. юрид. наук]. 30 с.

195. Ходико Ю.Є. (2023). Правовий режим об'єкта речових прав на чужу річ. *Право і суспільство*. № 2. Т.2. С. 77 – 83. DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2023.2.2.12>

196. Цивільний кодекс України (2003) від 16.01.2003 р. № 435-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

197. Цитульський В.І. (2023). Право користування чужим майном (сервітут): цивільно-правові аспекти. [Дис. на здобуття наукового ступеня доктора філософії в галузі права. 081 Право]. Львівський державний університет внутрішніх справ. 191 с.

198. Цитульський В.І. (2022). Підстави виникнення права користування чужим майном (сервітуту). *Аналітично-порівняльне правознавство*. № 6. С. 111–116. URL : <http://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2023/02/21.pdf> (DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2022.06.19>).

199. Цитульський В.І. (2023). Рішення суду як підстава виникнення права користування чужим майном (сервітуту). *Верховенство права: доктрина і практика в умовах сучасних світових викликів : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Дніпро, 28 лют. 2023 р.)*. Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ. С. 419–422.

200. Цюра В.В. (2006). Речові права на чуже майно : науково-практ. посібник. Київ: КНТ. 136 с.

201. Цюра В.В. Речові права на чуже майном (2007). [Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03]. Київський національний університет імені Тараса Шевченка. 226 с.

202. Шашина М.В., Драбенко Т.Б., Улітко Т.В. (2023). Аналіз ефективності земельної реформи та вплив початку повномасштабної війни. URL: <https://es.istu.edu.ua/economicsynergy/article/view/75>

203. Шахназарян К.Е. (2017). Захист прав на чужі речі за законодавством України: дис. на здобуття наукового ступеня доктора філософії з галузі знань 081 Право. Одеса, 2017. 226 с. URL : <http://hdl.handle.net/11300/8436>.

204. Швець В.Д. (2014). Характеристика та класифікація прав та обов'язків суб'єктів землекористування. *Наше право*. № 7. С. 163 – 167.

205. Штикер Я.Ю. (2018). Адміністративно-правові засади дозвільної діяльності у сфері земельних відносин. К.: Науково-дослідний інститут публічного права. 200 с.

206. Шульга А.М. (2019). Земельні ресурси України під охороною закону про кримінальну відповідальність: монографія. Харків : Юрайт. 668 с.

207. Шульга М.В., Багай Н.О., Гордєєв В.І. (2014). Земельне право : підручник. Харків : Право. 520 с. С. 160.

208. Шульга М.В., Лісова Т.В., Шульга Т.М. (2022). Особливості захисту земельних прав, порушених у процесі здійснення реєстраційних дій. Аналітично-порівняльне правознавство. № 3. С. 137 – 143.

209. Шульга М.В., Хомінець С.В., Данілік Д.М. (2022). Генеза правового регулювання земельно-реєстраційних відносин. Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство». № 3. С. 144 – 149. DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2022.03.26>

210. Щодо набуття у власність земель сільськогосподарського призначення (2021). Лист Міністерства юстиції України від 25.08.2021 р. № 70487/61191-33-21/8.3.2. URL: <https://gazeta.vobu.ua/archives/12560>

211. Юрченко Е.С. (2019). Право сільськогосподарського землекористування в Україні: теоретичні та практичні аспекти: монографія / Е.С. Юрченко. За ред. д-ра юрид. наук Т.О. Коваленко. Київ: Алерта. 234 с.

212. Яворська О. (2019). Договір як підстава виникнення права користування чужою земельною ділянкою для сільгосп потреб. *Підприємництво, господарство і право*. № 6. С. 120 – 124.

213. Янковський В.А. (2023). Види речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. С. 304 – 307. *Приватно-правові аспекти відбудови України на шляху європейської інтеграції: матеріали Всеукраїнської науково-практичної онлайн-*

конференції (м. Дніпро, 12 груд. 2023 р.)/ Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ. 313 с.

214. Янковський В.А. (2023). Визначення поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення. С.132 – 135. *Приватно-правові та публічно-правові відносини: проблеми теорії та практики: збірник матеріалів III Міжнародної конференції (м. Кропивницький, 06 жовтня 2023 року)*. 460 с.

215. Янковський В.А. (2023). До поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення. С. 391 – 396. *Науковий вісник УжНУ. Серія «Право»*. Ч.1. Випуск 80 (6). 631 с.

216. Янковський В.А. (2024). До питання удосконалення системи правових підстав набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. С. 377 – 381. *Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах: матеріали круглого столу, присвяч. 100-річчю від дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. НАПрН України Шелестова В.С. (м. Харків, 22 лют. 2024 р.) / за заг. ред. А.П. Гетьмана; М-во освіти і науки України; НАПрН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, Каф. зем. та аграр. права, Каф. екол. права*. 424 с.

217. Янковський В.А. (2023). Користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення на правах оренди в умовах воєнного стану. *Соціальне спрямування економічної діяльності в умовах викликів воєнного стану та повоєнного відновлення в Україні: правові та організаційні проблеми : матеріали наук.-практ. круглого столу (м. Київ, 30 листопада 2023 р.)*. Київ: Електрон. текст. дані. НДІ приватного права ім. Ф. Г. Бурчака НАПрН України. С. 73 – 77.

218. Янковський В.А. (2024). Обмежені речові права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення: стан та перспективи. С. 110 – 114. Актуальні проблеми інноваційної економіки та права. № 4. 2024. DOI: <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2024-4-21>

219. Янковський В.А. (2024). Орендне право користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення в умовах сьогодення. С. 91 – 94. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки.* № 1 (127). DOI: <https://doi.org/10.17721/1728-2195/2024/1.127-15>

220. Янковський В.А. (2024). Реалізація обмежених речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. С. 79 – 80. *Матеріали четвертої Всеукраїнської науково-практичної конференції здобувачів та викладачів закладів вищої освіти «Правовий дискурс».* Черкаси.

221. Янковський В.А. (2022). Соціальна безпека через призму законодавства про земельні відносини в умовах воєнного стану в Україні. С. 145 – 149. *Правове забезпечення соціальної безпеки в умовах євроінтеграційних процесів: тези допов. учасн. III Міжн. наук.-практ. конф. (м. Київ, 16 листопада 2022 р.) / за ред. проф. М.І. Іншина, к.ю.н. М.Б. Мельник.* 149 с.

222. Dutch Civil Code (Civil Code of the Netherlands). (2011). URL: <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodegeneral.htm>

223. Yankovsky Valeriy. (2023). Concepts and types of property law to use agricultural land plots. P. 202 – 207. *Scientific of issue «KELM (Knowledge, Education, Law, Management)».* № 6 (58). DOI <https://doi.org/10.51647/kelm.2023.6.33>

224. Zimmermann R. (1990). *The Law of Obligations. Roman Foundations of the Civilian Tradition.* Cape Town: Juta & Co, Ltd. 1241 pp.

## ДОДАТКИ

### Додаток 1

#### СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

#### Наукові праці, в яких опубліковані основні результати дисертації:

1. В.А. Янковський. До поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення. С. 391 – 396. *Науковий вісник УжНУ.*

Серія «Право». Ч.1. Випуск 80 (6). 2023. 631 с.

2. Valeriy Yankovsky. Concepts and types of property law to use agricultural land plots. P. 202 – 207. *Scientific of issue «KELM (Knowledge, Education, Law, Management)»* № 6(58), 2023. DOI <https://doi.org/10.51647/kelm.2023.6.33>

3. В.А. Янковський. Обмежені речові права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення: стан та перспективи. С. 110 – 114. *Актуальні проблеми інноваційної економіки та права*. № 4. 2024. DOI: <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2024-4-21>

4. В.А. Янковський. Орендне право користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення в умовах сьогодення. С. 91 – 94. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. № 1 (127). 2024. DOI: <https://doi.org/10.17721/1728-2195/2024/1.127-15>

**Наукові публікації, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:**

1. В.А. Янковський. Соціальна безпека через призму законодавства про земельні відносини в умовах воєнного стану в Україні. С. 145 – 149. *Правове забезпечення соціальної безпеки в умовах євроінтеграційних процесів: тези допов. учасн. III Міжн. наук.-практ. конф. (м. Київ, 16 листопада 2022 р.)* / за ред. проф. М.І. Іншина, к.ю.н. М.Б. Мельник. 149 с.

2. В.А. Янковський. Визначення поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення. С.132 – 135. *Приватно-правові та публічно-правові відносини: проблеми теорії та практики: збірник матеріалів III Міжнародної конференції (м. Кропивницький, 06 жовтня 2023 року)*. Кропивницький: ДонДУВС, 2023. 460 с.

3. В.А. Янковський. Види речових прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. С. 304 – 307. *Приватно-*

*правові аспекти відбудови України на шляху європейської інтеграції: матеріали Всеукраїнської науково-практичної онлайн-конференції (м. Дніпро, 12 груд. 2023 р.) / упоряд.: д.ю.н., доц. К.Р. Резворович, М.В. Логінова. Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2023. 313 с.*

4. В.А. Янковський. Користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення на правах оренди в умовах воєнного стану. *Соціальне спрямування економічної діяльності в умовах викликів воєнного стану та повоєнного відновлення в Україні: правові та організаційні проблеми* : матеріали наук.-практ. круглого столу (м. Київ, 30 листопада 2023 р.). Київ: Електрон. текст. дані. НДІ приватного права ім. Ф.Г. Бурчака НАПрН України, 2023. С. 73-77.

5. В.А. Янковський. До питання удосконалення системи правових підстав набуття права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. С. 377 – 381. *Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах: матеріали круглого столу, присвяч. 100-річчю від дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. НАПрН України Шелестова В.С. (м. Харків, 22 лют. 2024 р.) / за заг. ред. А.П. Гетьмана; М-во освіти і науки України; НАП рН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, Каф. зем. та аграр. права, Каф. екол. права. Харків: Право, 2024. 424 с.*

6. В.А. Янковський. Реалізація обмежених речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. С. 79 – 80. *Матеріали четвертої Всеукраїнської науково-практичної конференції здобувачів та викладачів закладів вищої освіти «Правовий дискурс»*. Черкаси, 2024.